

PROPUESTA 2 DE MODIFICACION DE LA DOCUMENTACION URBANISTICA. SECTOR 1. "EL SARGENTO".

Antecedentes

Con el fin de realizar una propuesta que sea económicamente más viable para la realización del desarrollo urbanístico "El Sargento", conforme a la Documentación ya aprobada; la Comunidad de Propietarios plantea la modificación de los siguientes Documentos:

A Plan Parcial Sector 1 – El Sargento. Aprobado por Conselleria y Ayuntamiento conforme a la Homologación con el siguiente objeto;

1.-PERIMETRO Y ESTANDARES URBANISTICOS De aprobación Municipal y Autonómica

1.1-Reducir el perímetro de la Urbanización.

Se ajustaría el límite de la Propiedad en el Norte de la Actuación conforme a la alegación de D. Alberto Galileo Jordá Valls que tendrá que aportar la Documentación fehaciente de la superficie y límites de sus propiedades incluidas en el Plan Parcial sin pertenecer estas al ámbito del Sargento.

La reducción de este perímetro afectaría directamente a los estándares de viales y jardines establecidos en la Normativa de aprobación del Plan.

Se reduciría por tanto, las cargas en concepto de expropiación de los terrenos.

En una primera medición, manteniendo el vial por donde transcurre la tubería de agua potable con un ancho reglamentario de 4 metros como servidumbre de paso, se han contabilizado que del total de 17.855'49 metros totales, quedarían fuera del perímetro del Plan Parcial 14.621'48 m2. Quedarían por tanto una superficie de 3234'01 m2 como servidumbre de paso de la conducción de agua potable.

VALORACION DE LOS TERRENOS NO EXPROPIADOS 14621'48m2 *12 euros/m2 = -175.457,76 euros

VALORACION SERVIDUMBRE EXISTENTE, EN SU CASO 3.234'01m2 euros/m2
(a justificar la titularidad)

1.2-Reducir viales perimetrales de la actuación.

Esto significaría la reducción de los estándares de viales aprobados con la Normativa vigente en el momento de la aprobación (LRAU). Tanto los técnicos del Ayuntamiento ven viable el ajuste de estándares de viales de la Urbanización siempre que se mantengan los estándares de JL de la actuación.

-Eliminar el vial perimetral Norte C14 con el fin de no ejecutarlo. Parte de este vial quedaría se computaría con JL y parte del vial quedaría directamente fuera del perímetro del Plan. La superficie de vial C14 es de 12.104'02 m2 con un ancho de 12 metros. Por él transcurre en el límite Norte del Sector la conducción de agua potable desde el depósito hasta el límite Este de la Actuación.

Esta servidumbre de paso debería respetarse e incluirse dentro del Sector.

VALORACION ELIMINAR VIAL C-14

- 352.683 euros

VALORACION SERVIDUMBRE EXISTENTE, EN SU CASO

3.234'01m2*6 euros/m2= euros

(a justificar la titularidad)

-Eliminar parte del vial perimetral Este C15 parcialmente, con el fin de no ejecutarlo y que su superficie se computara dentro de los estándares de JL. La superficie del total del vial C15 es de 9.916'28 m2, de los cuales se pueden eliminar el 60% de los mismo y no su totalidad para poder dar acceso a las parcelas 80.4B2 y 80.4B3 segregadas de las parcela originaria 80.4B

La superficie que se pretende no ejecutar y adherir al JL3 es de **5.971'83 m2**

	Superficie	Presupuesto
VALORACION ELIMINAR PARTE DEL VIAL C-15	5.971'83 m2	- 165.412 euros
VALORACION REDUCIR ANCHO DEL VIAL C-15	657'40 m2	0 euros

La reducción de viales, no deberá menoscabar los derechos adquiridos por los parcelistas, incluidos los que hayan obtenido la segregación de las mismas.

Reducir el ancho del vial C15, no incidiría en el valor de su ejecución puesto que este tipo de vial es de 5 metros y tendría que mantenerse el ancho del mismo. Si que aumentaría la superficie de espacios ajardinados y equipamiento

1.3- Eliminar viales de nueva creación en el interior de parcelas

Esto significaría la reducción de los estándares de viales aprobados con la Normativa vigente en el momento de la aprobación (LRAU). Tanto los técnicos del Ayuntamiento ven viable el ajuste de estándares de viales de la Urbanización siempre que se mantengan los estándares de JL de la actuación.

- Eliminar o reducir el vial C32a en el interior de la Parcela 80 (80.3A-80.3B-80.4A-80.4B).

El cambio del vial está motivado por la reducción de los costes que supone debido a las características topográficas existentes.

La superficie actual de este vial es de **3.203'62 m2**. Efectuando un tanteo que permita el acceso a las parcelas segregadas, se estima reducir la superficie de este vial en un 50%.

	Superficie	Presupuesto
VALORACION ELIMINAR EL VIAL C-32A	3.203'62 m2	- 122.284 euros
VALORACION VIAL PARCELAS SEGREGADAS	1.601'81 m2	+ 61.142 euros

-Eliminar o reducir el vial C9 en el interior de la Parcela 69A y 69B).

El cambio del vial está motivado por la voluntad de economizar el coste de la ejecución del vial de nuevo trazado. La superficie de este vial es de **4.581'40 m2**.

Se mantiene el vial C8 debido a las segregaciones ya efectuadas.

El cambio de trazado de los viales, no deberá menoscabar los derechos adquiridos por los parcelistas, incluidos los que hayan obtenido la segregación de las mismas.

	Superficie	Presupuesto
VALORACION ELIMINAR EL VIAL C-9	4.581'40 m2	- 167.422 euros

1.4- Reducir los viales de 12 metros a un ancho de 10 metros. Posibilidad a plantear al Ayuntamiento.

Esto significaría la reducción de los estándares de viales aprobados con la Normativa vigente en el momento de la aprobación (LRAU). Tanto los técnicos del Ayuntamiento ven viable el ajuste de estándares de viales de la Urbanización siempre que se mantengan los estándares de JL de la actuación.

-Concretamente se trata de los viales C5.C10.C13.C18.C19.C20 y C15 (antes analizado). Por una parte simplificaría la ejecución de los mismos por el vallado de las parcelas, por ser los viales actuales de 10 metros. Además de la reducción de los costes de urbanización de los viales.

El inconveniente es la modificación en su totalidad, no alterándose significativamente las cuotas de participación originarias.

Las superficies que se pretenden reducir son:

Tipo vial	actuación	superficie Inicial	superficie calzada red.	superficie Resultante	Presupuesto no ejecutar
C5.	Tipo 1. Adecuación.	7.781'48 m2	1.296'91 m2	6.484'56 m2	-6.925 euros
C10.	Tipo 1. Adecuación.	8.898'57 m2	1.483'10 m2	7.415'47 m2	-7.919 euros
C13.	Tipo 1. Adecuación.	9.901'26 m2	1.650'21 m2	8.251'05 m2	-8.812 euros
C18.	Tipo 1. Adecuación.	6.115'56 m2	1.019'26 m2	5096'30 m2	-5.442 euros
C19.	Tipo 1. Adecuación.	5.840'51m2	973'42 m2	4867'09m2	-5.198 euros
C20.	Tipo 3. Adecuación.	12.235'33m2	2.039'22 m2	10.196'11m2	-10.889 euros
C15.	Tipo 2. Adecuación.	3.944'45m2	657'40 m2	3.287'05m2	0 euros
TOTAL			9.119'52 m2		45.185 euros

1.5-Cesion de viales ejecutados de la parcela 107

La parcela 107, mediante estudio de detalle, ha realizado la urbanización de un vial interior conforme con las especificaciones exigidas por el ayuntamiento para su ejecución. La propiedad, a mostrado el interés en ceder este vial a la AIU el Sargento, cuya superficie es de **1.168'58 m2**

Esta superficie se podría incluir en los viales del Sector.

1.6-Mantener los estándares de equipamiento y espacios ajardinados JL

Se mantienen los estándares urbanísticos de la LRAU, tanto de dotacionales como de JL, a pesar de la reducción del JL4 que queda dentro del perímetro que se pretende sacar del Sector.

Esta superficie de JL se podrá mantener al ampliar la zona de JL3 y JL2 con parte de los viales perimetrales C14 y C15 que no se van a ejecutar.

La justificación se adjunta en la Tabla 1 del anexo.

2.-SOBRE LA ROTONDA DE ACCESO

De aprobación Municipal y Autonómica

Según las conversaciones mantenidas con los técnicos del ayuntamiento, en vista de la revisión del PGOU de Alcoy, se podría eliminar el Condicionante de la Ejecución de la Rotonda de acceso al Sector 1 y 2 previstos en la Homologación; puesto que el desarrollo de los sectores 2 y 3 no están previstos en un futuro próximo. La desclasificación de estos dos sectores, permitiría la tramitación del Acceso al Sector 1 " El Sargento" con una unión en T .

El trámite se tendrá que gestionar en Diputación,
puesto que la carretera CV-794 está gestionada por
Diputación de Alicante.

Se incluiría en el Plan Parcial Modificativo el Acceso mediante unión en T.
Esta modificación de unión en T, resolvería el desajuste de la **parcela 19**, cuya superficie definitiva permitirá la segregación ya aprobada.

3.-SOBRE EL SISTEMA DE DEPURACION

De aprobación Municipal y Autonómica

Se han entregado el Informe sobre el sistema de depuración alternativo a la Conselleria de Medio Ambiente y Territorio en Junio de 2012, manteniéndose una reunión en dicha Conselleria con el técnico correspondiente.

El sistema alternativo a la Depuradora establecida como condicionante a los tres sectores de la Homologación fue "aceptado" por parte de Conselleria; siempre y cuando el Organismo de Cuenca correspondiente aceptara la Propuesta de Sistema alternativo mediante depuradoras de Oxidacion Total, sus características, puntos de vertido, etc...

Se presenta el informe a Confederación Hidrográfica del Júcar en abril de 2013, donde se plantaba el sistema unitario de depuración por parcela para obtener una aprobación conjunta del Sisitema. En reunión mantenida en Confederación, se acepta que la aprobación se emitiría conjunta, pero se especifican directrices para presentar un nuevo informe.

En julio de 2013 se presenta el informe a Confederación con las agrupaciones de depuración, no permitiéndose el sistema unitario de depuración. Así mismo se estudian los consumos de las parcelas, y se justifican las agrupaciones de depuradoras según la topografía y estado de ocupación de las parcelas.

Se está a la espera de que Confederación se pronuncie al respecto del Sistema Alternativo previsto en el informe. Si fuese aceptado desde Confederación, se remitiría este mismo informe a Conselleria de Medio Ambiente para poder incluir este cambio en la Documentación Urbanística.

Con los informes favorables de ambos organismos se plantea la modificación del Plan Parcial que recogería la documentación del Sistema alternativo a la Red de Saneamiento.

Se incluiría en el Plan Parcial Modificativo el sistema de Red de Saneamiento alternativo, y para ello se tendría que incluir en el Proyecto de Urbanización las partidas de obra de ejecución de la pequeña red de saneamiento y conexiones a la red de aguas pluviales previstas en los Informes.

La autorización de vertidos sería conjunta a la AIU El Sargento. La gestión, control y mantenimiento se tendría que realizar desde la AIU estableciéndose como Entidad de Conservación.

B Reparcelación Sector 1 – El Sargento. Aprobado por Conselleria y Ayuntamiento conforme al Plan Parcial planteado con el siguiente objeto;

La modificación del Plan Parcial implicaría la Modificación de la Reparcelación en los siguientes aspectos:

- Implica la modificación de la reparcelación en su totalidad, considerándola como un documento nuevo.

La Modificación de la Reparcelación implica la modificación pertinente en el registro de todo el ámbito.

Las parcelas segregadas y registradas legalmente, también deberán incluirse en la reparcelación.

Las parcelas con autorización de segregación pero no registradas no se incluirían en la reparcelación por no estar las cargas y coeficientes de participación legalmente inscritos en el registro de la propiedad

C Proyecto de Urbanización Sector 1 – El Sargento. Aprobado por Ayuntamiento conforme al Plan Parcial planteado con el siguiente objeto;

El proyecto de Urbanización deberá modificarse para adaptar los cambios expuestos en el punto A

Modificación de la Documentación grafica con la adaptación de las calles eliminadas, cambio de trazado, o adhesiones.

La documentación grafica sobre la ubicación de los puntos de vertido y sistema previsto de depuración.

Modificación del Presupuesto de Ejecución Material del proyecto.

Se eliminarán los condicionantes de la Rotonda y Depuradora del Proyecto de Urbanización Complementario.

Alcoy, a 10 de Septiembre de 2013

Los arquitectos.

Jose V. Jornet Moya

Nuria Vicent Blanes

Los abogados urbanistas.

Jose Barrachina Mataix

Alicia Marteo Serrano

VALORACION ECONOMICA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA DOCUMENTACION URBANISTICA. SECTOR 1. "EL SARGENTO".

Se ha valorado la modificación de la Documentación de forma que se pueda cuantificar económicamente las modificaciones en pro de una mayor viabilidad económica del desarrollo urbanístico.

P.E.M inicial 4.099.719'98 euros

VIALES

Eliminación del vial C14 -352.683 euros

Eliminación parte vial C15 -165.412 euros

Eliminación vial C32a -122.284 euros

Ejecutar 50% del vial C32a + 61.142 euros

Eliminación vial C9 -167.422 euros

No se ha podido valorar el ahorro de MT y BT. ¿?

Reducción viales de 12 a 10 metros de ancho -45.185 euros

Reajuste de las partidas varias previstas en el presupuesto -520.400 euros

ROTONDA

Eliminación del acceso mediante rotonda y acceso de unión en T. No estaba valorada

RED DE SANEAMIENTO.

Eliminación de la depuradora No estaba valorada

Hay que añadir la pequeña red en vial público hasta las depuradoras y las conexiones desde las viviendas hasta la red + ¿?

Hay que añadir las conexiones desde las depuradoras a la red de aguas pluviales + ¿?

TOTAL -1.312.244 euros

P.E.M final 2.787.475'98 euros

EXPROPIACIONES

Terrenos de D.Galileo -175.457,76 euros
(Sin comprobar- 14621'48m2 *12 euros/m2)