

DECLARACION: Para hacer constar que el Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Aragón, fué aprobado por el Ayuntamiento de Alhama de Aragón con carácter inicial el día 3.1.ENE. 2000. y 7. MAR. 2001. y provisional el día 8. JUN. 2001. y 2. MAYO 2002.

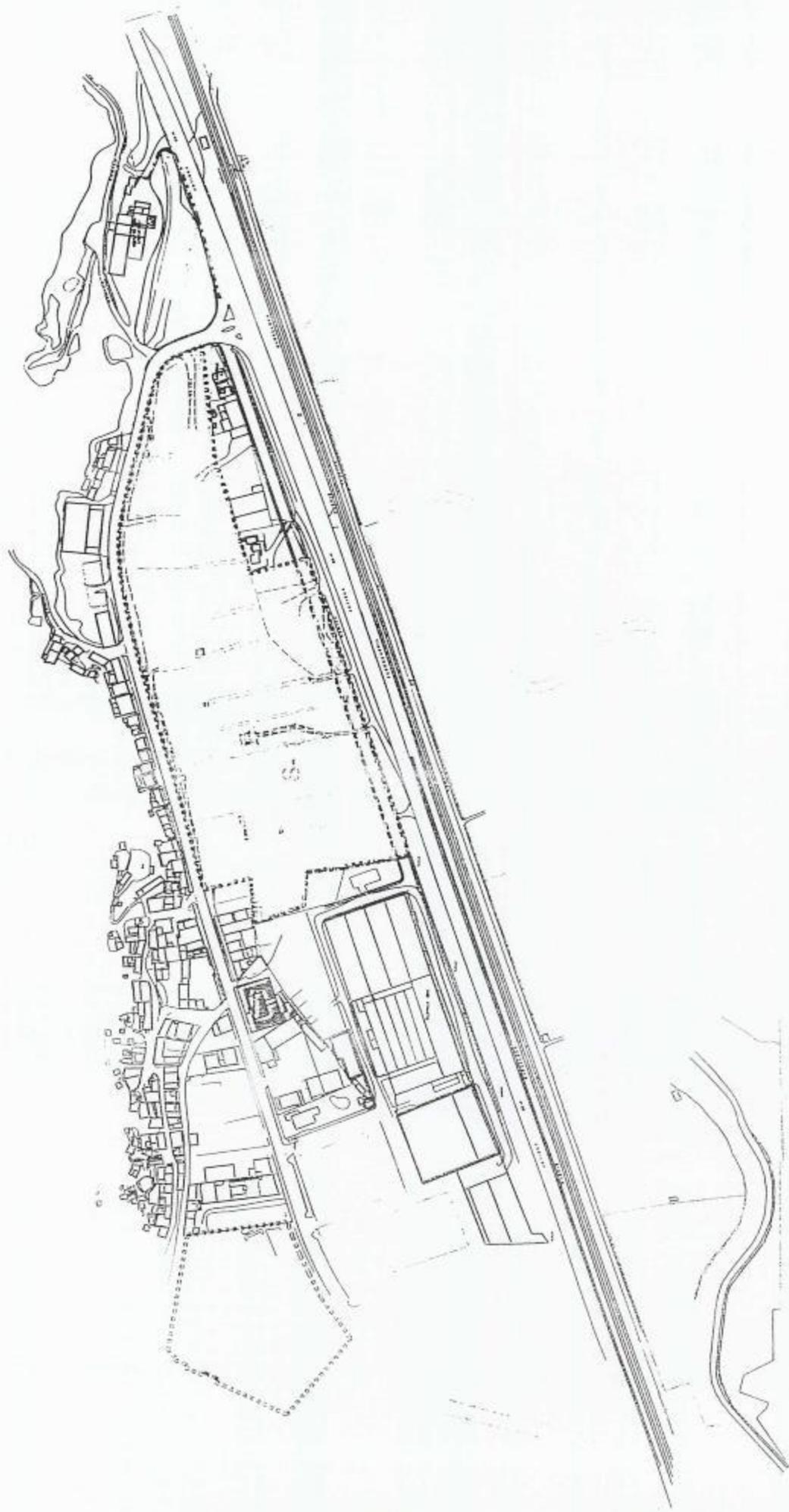
Alhama de Aragón, a 12 MAYO 2002.

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE ARAGON
(ZARAGOZA)

**SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SECTORES Y APROVECHAMIENTO MEDIO**

AZ ingeniería, s.l. _____



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



SI-SECTOR USO RESIDENCIAL
SI-4.08 Hds.
E:1/4000

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO N° 1

SUPERFICIE SUELO BRUTO: 4,08 Has.

EDIFICABILIDAD SOBRE SUELO BRUTO: 0,5 m²/m²

USO GLOBAL PREVISTO:

-RESIDENCIAL

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

1°.- PLAN PARCIAL .

APROVECHAMIENTO OBJETIVO :

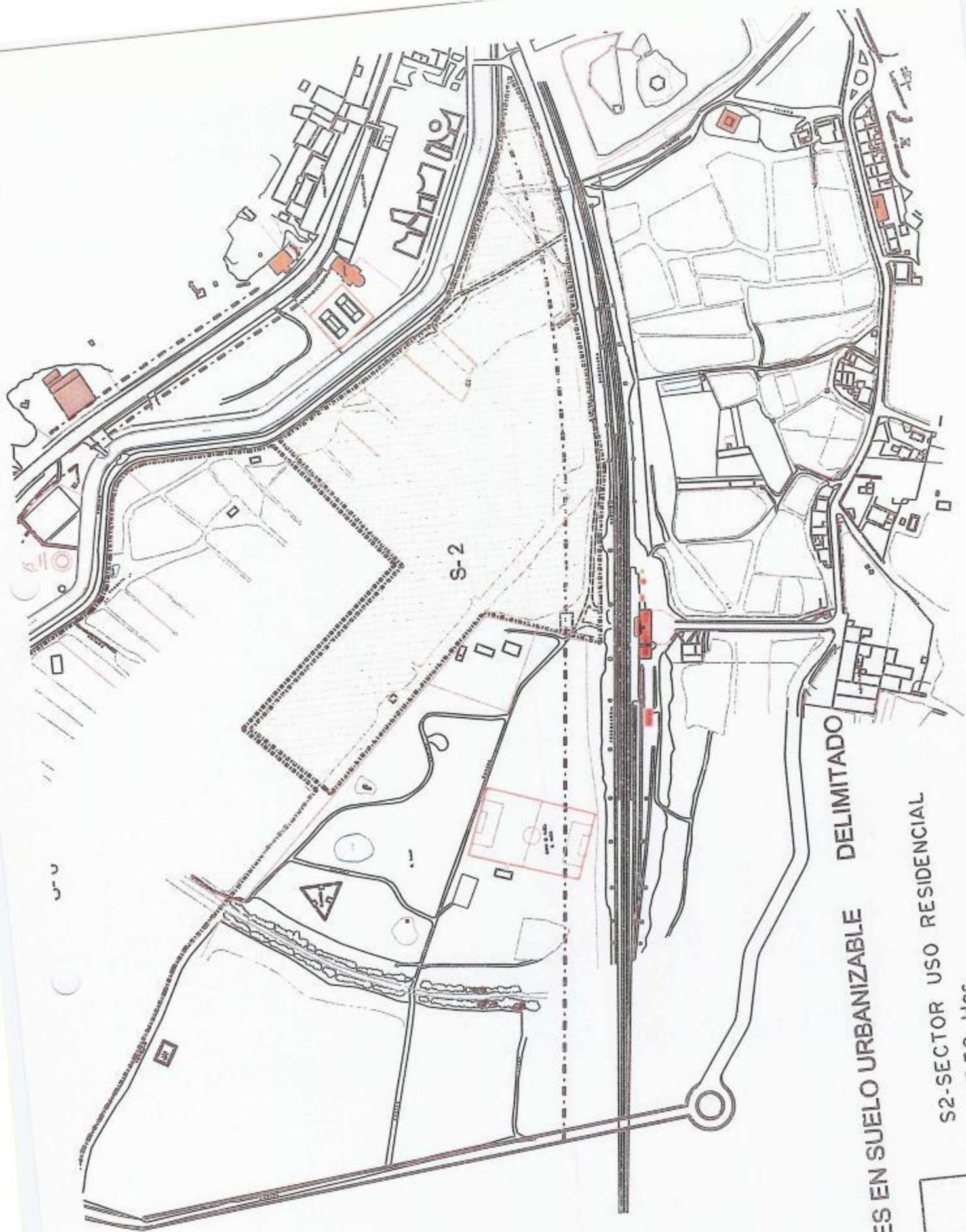
4,08 x 0,5 = 20.400 m² USO RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:

0,9 x aprov. Medio del suelo urbanizable delimitado

USO RESIDENCIAL

GESTION: SISTEMAS PREVISTOS EN L.U.A.



DELIMITADO

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORES EN SUELO RESIDENCIAL

S2-SECTOR USO RESIDENCIAL
S2-7.30 Has.
E:1/4000



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO N° 2

SUPERFICIE SUELO BRUTO: 7,30 Has.

EDIFICABILIDAD SOBRE SUELO BRUTO: 0,4 m²/m²

USO GLOBAL PREVISTO:

-RESIDENCIAL

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

1°.- PLAN PARCIAL .

APROVECHAMIENTO OBJETIVO:

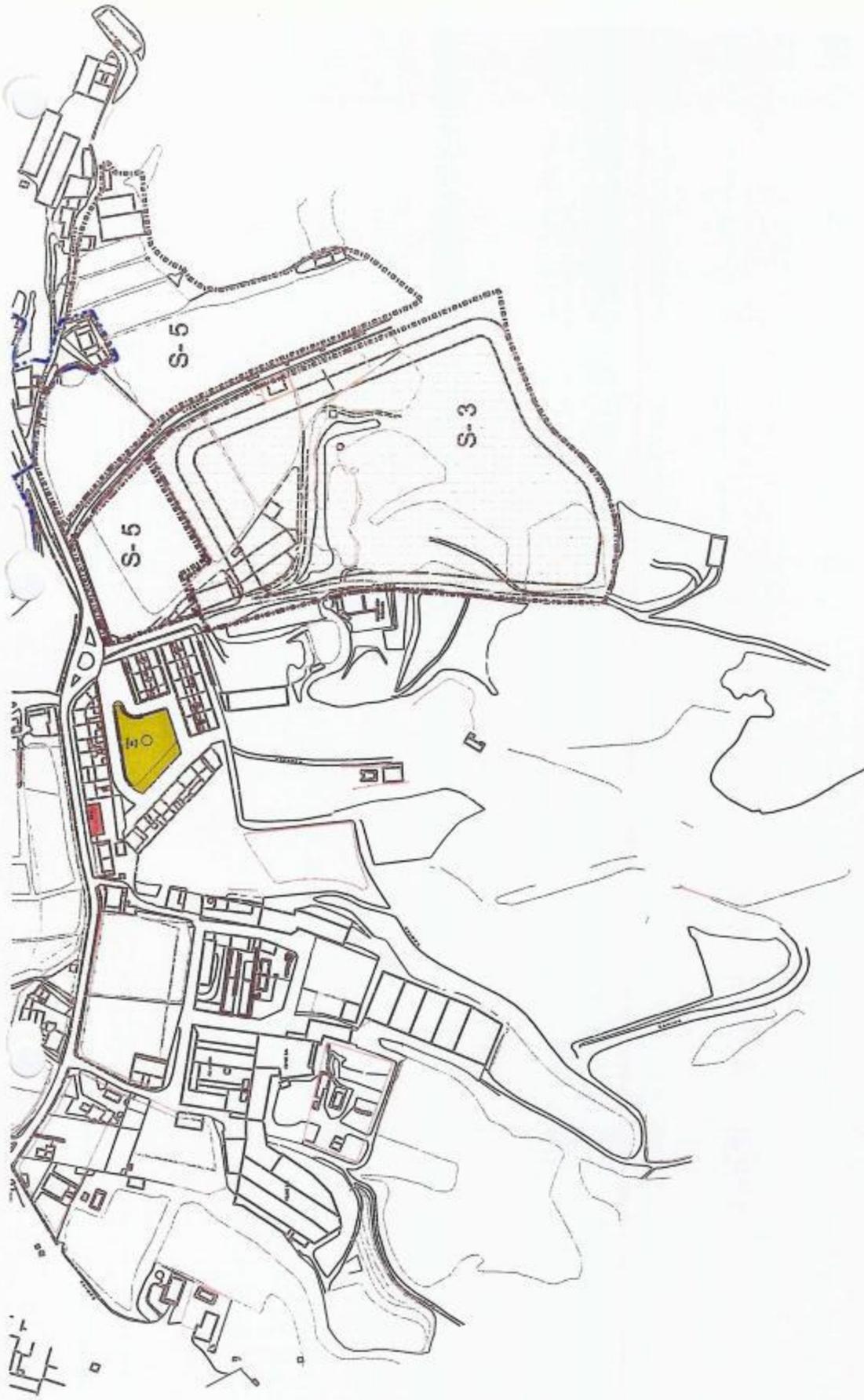
73.000 x 0,4 = 29.200 m² USO RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO :

0,9 x aprov. Medio del suelo urbanizable delimitado

USO RESIDENCIAL

GESTION: SISTEMAS PREVISTOS EN L.U.A.



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



S3-SECTOR USO RESIDENCIAL
S3-4.61 Has.
E:1/4000

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO N° 3

SUPERFICIE SUELO BRUTO: 4,61 Has.

**EDIFICABILIDAD ORIENTATIVA SOBRE SUELO BRUTO: 0,4
m²/m²**

USO GLOBAL PREVISTO:

-RESIDENCIAL

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

1°.- PLAN PARCIAL .

APROVECHAMIENTO OBJETIVO :

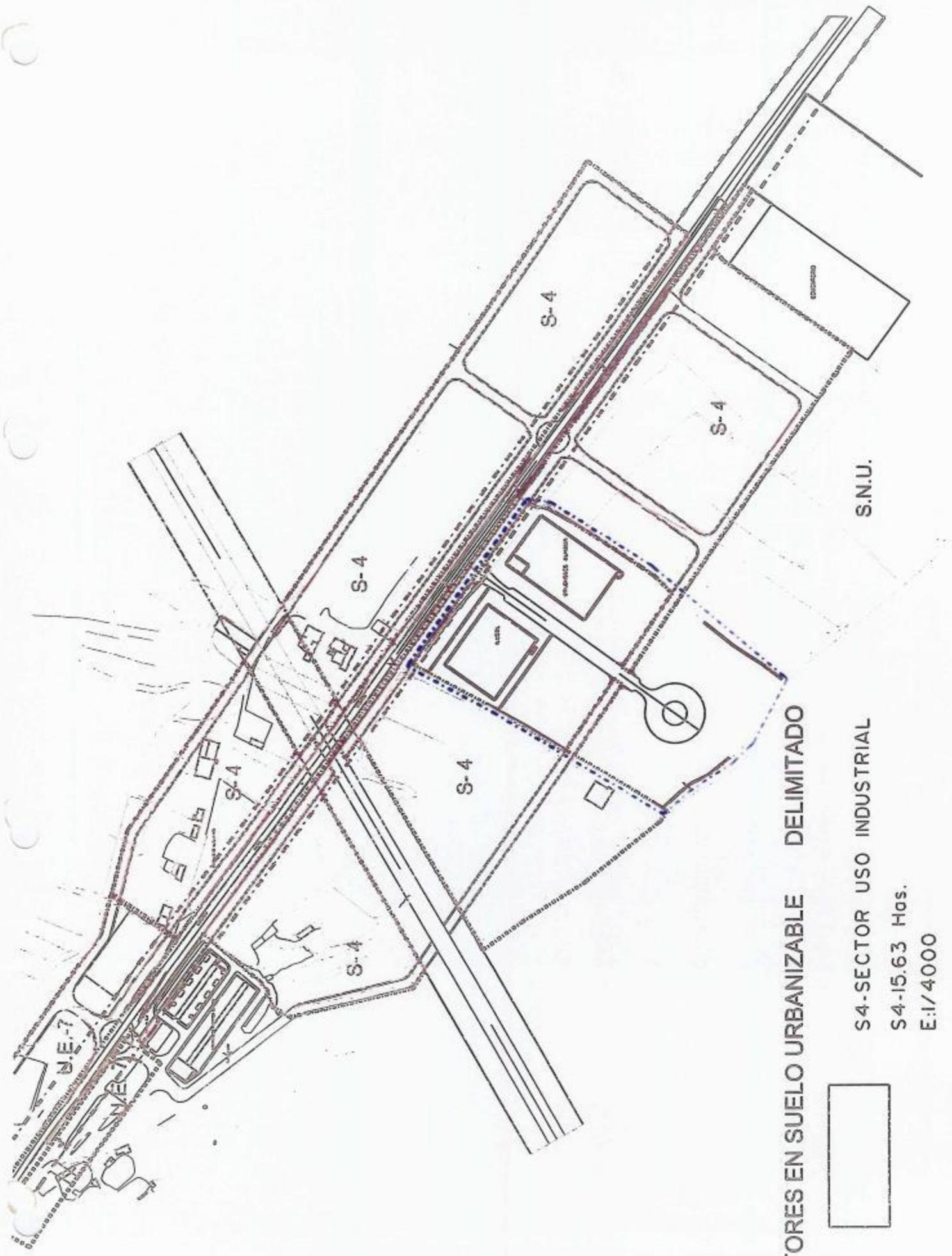
46.100 x 0,4 = 18.440 m² USO RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO :

0,9 x aprov. Medio del suelo urbanizable delimitado

USO RESIDENCIAL

GESTION: SISTEMAS PREVISTOS EN L.U.A.



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



S4-SECTOR USO INDUSTRIAL

S4-15.63 Has.

E:1/4000

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO N° 4

SUPERFICIE SUELO BRUTO: 15,63 Ha.

**EDIFICABILIDAD ORIENTATIVA SOBRE SUELO BRUTO: 0,4
m²/m²**

USO GLOBAL PREVISTO:

-INDUSTRIAL

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

1°.- PLAN PARCIAL .

APROVECHAMIENTO OBJETIVO :

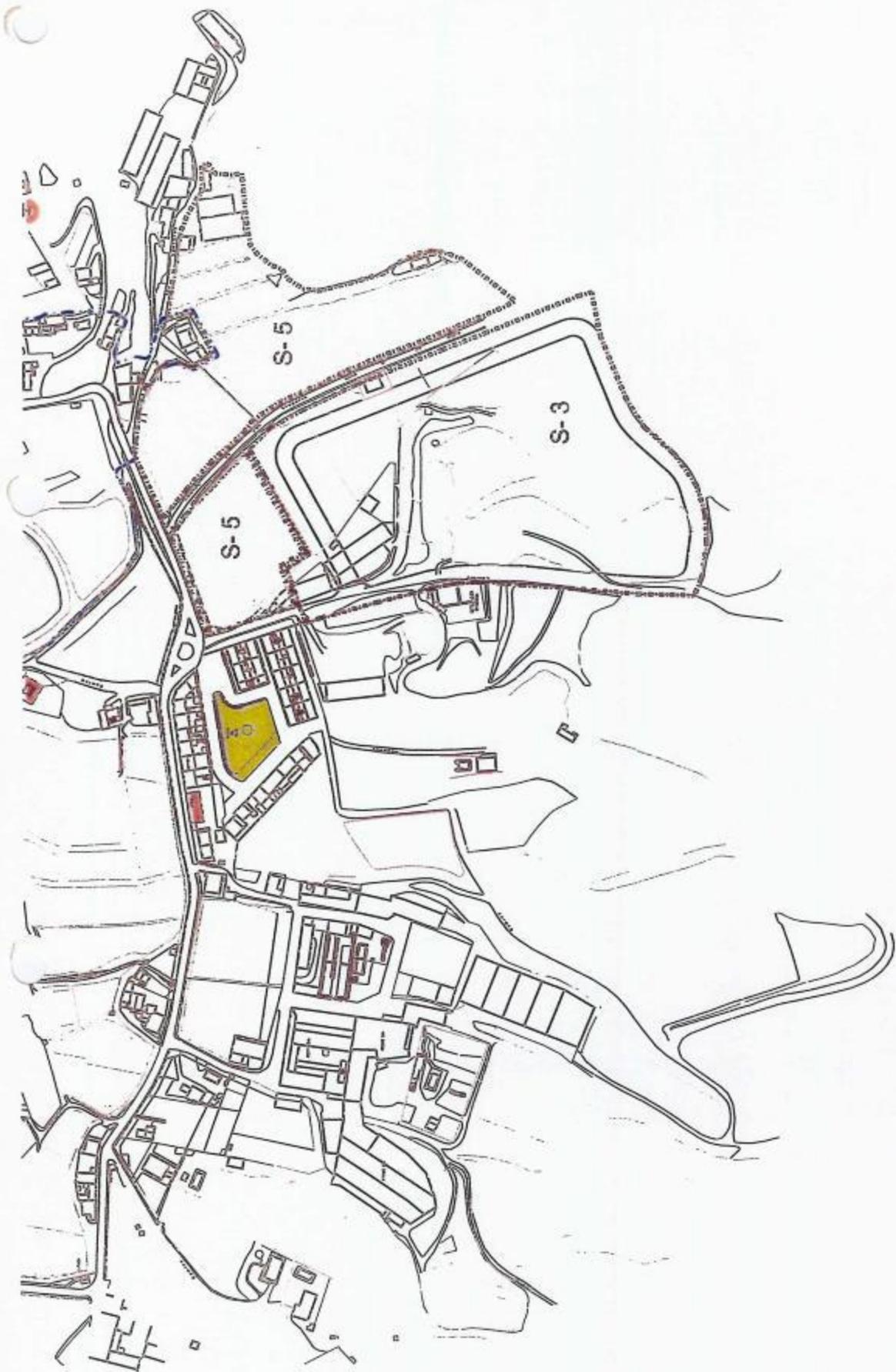
156.300 x 0,4 = 62.520 m² USO INDUSTRIAL

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:

0,9 x aprov. medio del suelo urbanizable delimitado

USO INDUSTRIAL

GESTION: SISTEMAS PREVISTOS EN L.U.A.



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



S5-SECTOR USO RESIDENCIAL
S5-2.90 Has.
E:1/4000

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO
DELIMITADO N° 5**

SUPERFICIE SUELO BRUTO: 2,90 Has.

EDIFICABILIDAD SOBRE SUELO BRUTO: 0,4 m²/m²

USO GLOBAL PREVISTO:

-RESIDENCIAL

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

1°.- PLAN PARCIAL .

APROVECHAMIENTO OBJETIVO :

29.000 x 0,4 = 11.600 m² USO RESIDENCIAL

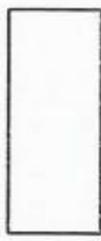
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO :

0,9 x aprov. Medio del suelo urbanizable delimitado

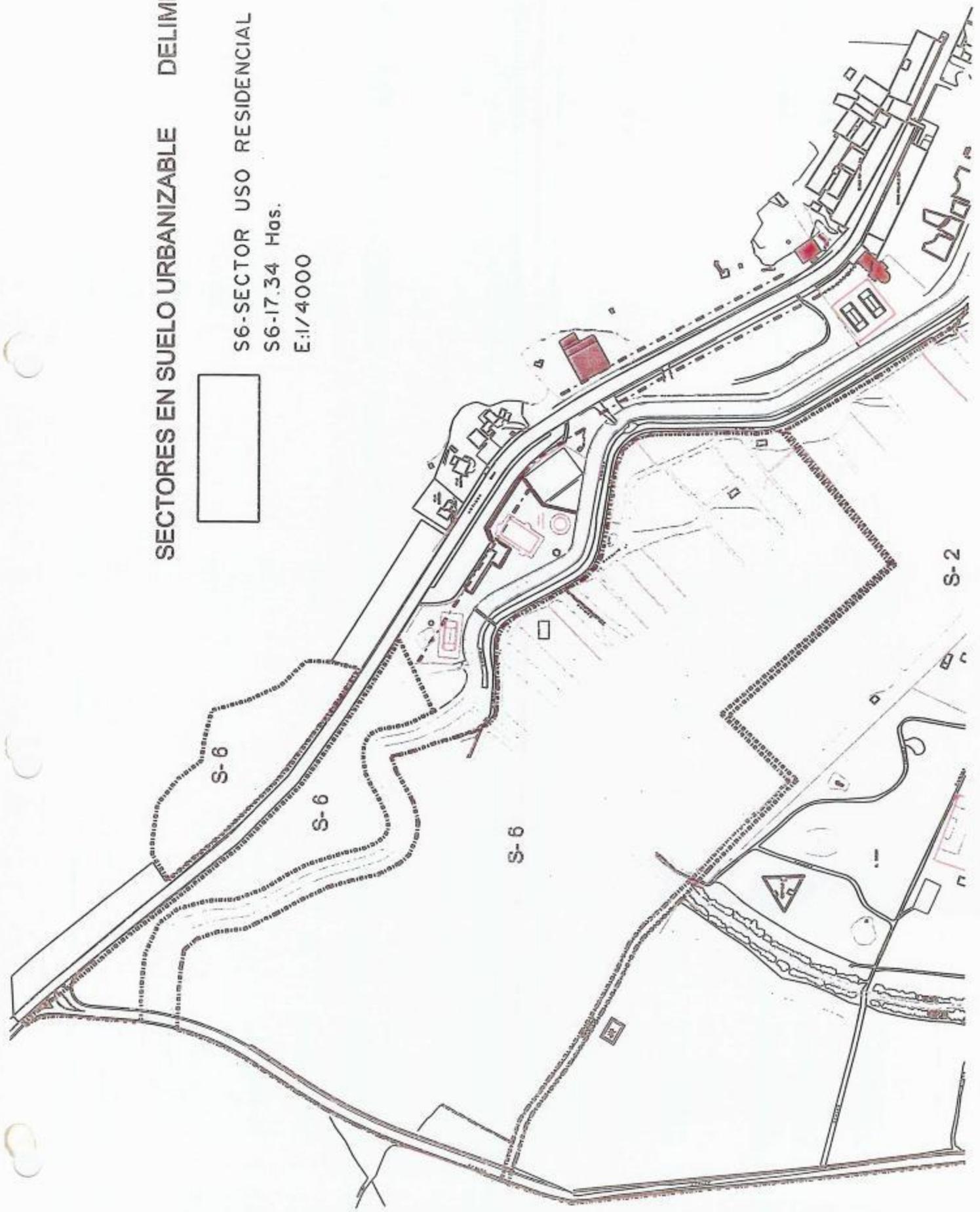
USO RESIDENCIAL

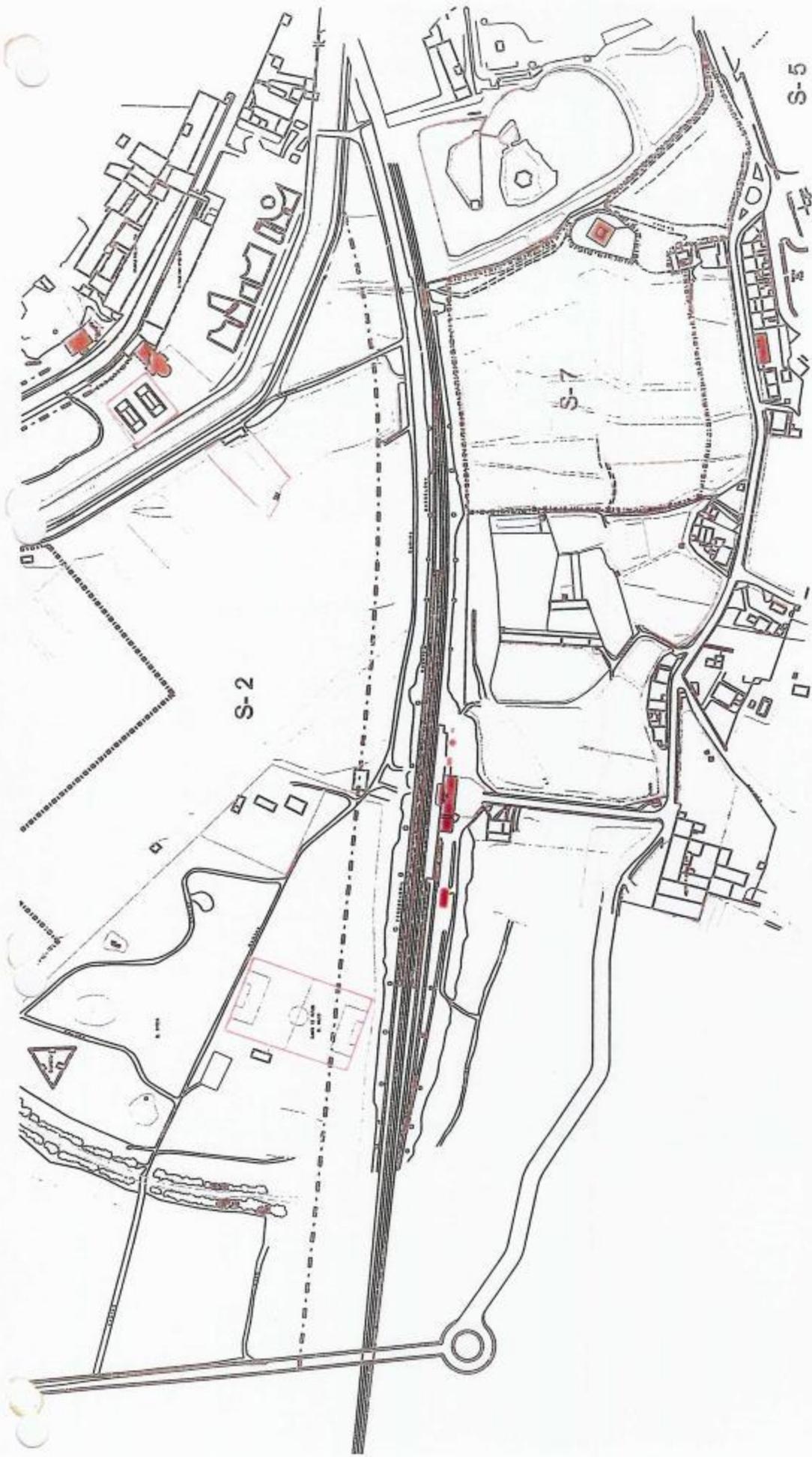
GESTION: SISTEMAS PREVISTOS EN L.U.A.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



S6-SECTOR USO RESIDENCIAL
S6-17.34 Has.
E:1/4000





SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



S7-SECTOR USO RESIDENCIAL
 S7-3.81 Hds.
 E:1/4000

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO N° 7

SUPERFICIE SUELO BRUTO: 3,81 Has.

EDIFICABILIDAD SOBRE SUELO BRUTO: 0,35 m²/m²

USO GLOBAL PREVISTO:

-MIXTO, RESIDENCIAL+ SERVICIOS

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

1°.- PLAN PARCIAL .

APROVECHAMIENTO OBJETIVO :

38.100 x 0,35 = 13.335 m² USO RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO :

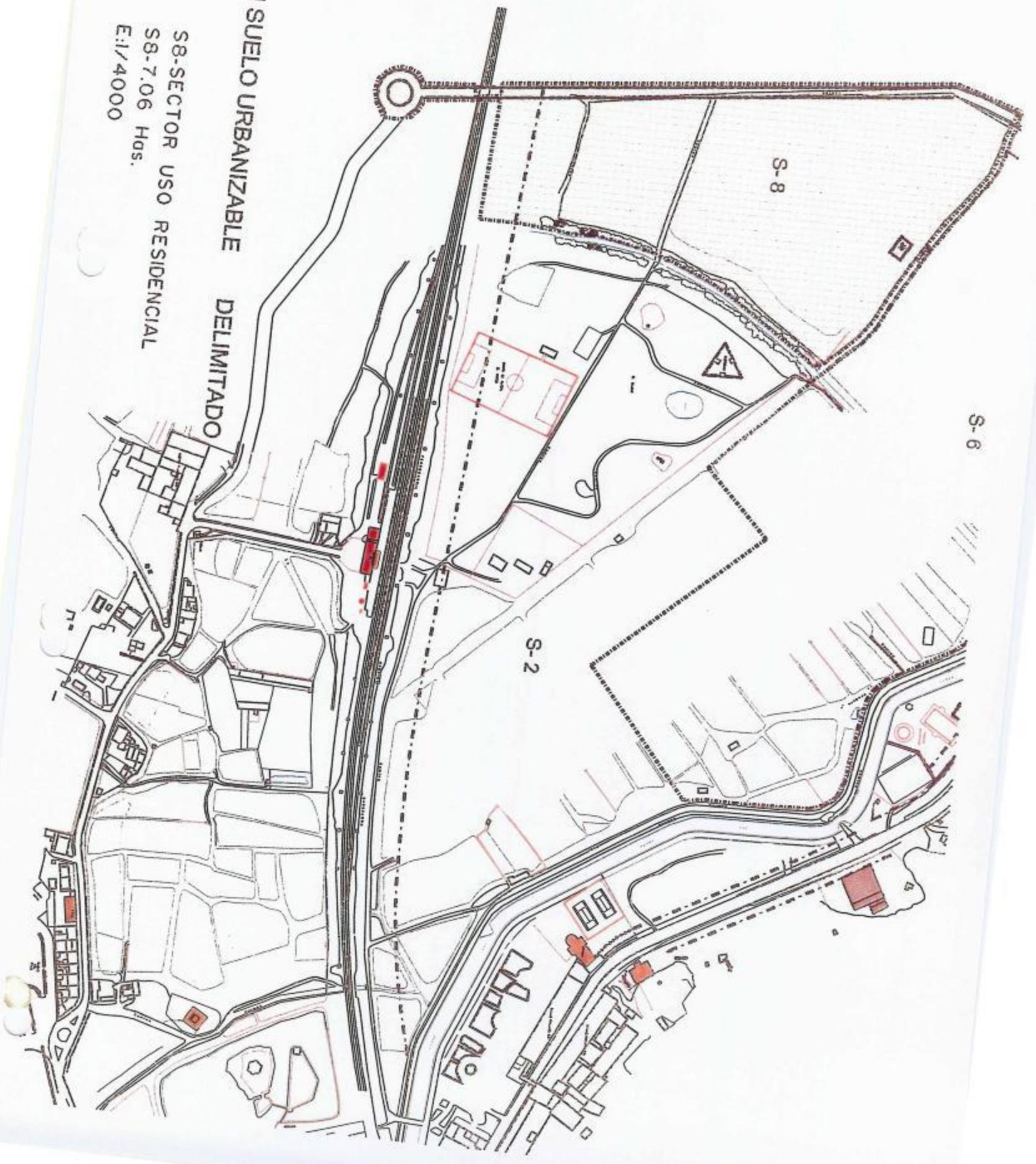
0,9 x aprov. Medio del suelo urbanizable delimitado

USO RESIDENCIAL

GESTION: SISTEMAS PREVISTOS EN L.U.A.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

S8-SECTOR USO RESIDENCIAL
S8-7.06 Hds.
E:1/4000



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO N° 8

SUPERFICIE SUELO BRUTO: 7,06 Has.

EDIFICABILIDAD SOBRE SUELO BRUTO: 0,4 m²/m²

USO GLOBAL PREVISTO:

-RESIDENCIAL

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

1°.- PLAN PARCIAL .

APROVECHAMIENTO OBJETIVO :

70.600 x 0,4 = 28.240 m² USO RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO :

0,9 x aprov. Medio del suelo urbanizable delimitado

USO RESIDENCIAL

GESTION: SISTEMAS PREVISTOS EN L.U.A.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

- 1.- ANTECEDENTES
 - 2.- OBJETO DEL ANEJO
 - 3.- METODOLOGIA EMPLEADA
 - 4.- DOCUMENTACION INCLUIDA
 - 5.- CONCLUSION
-

1.- Antecedentes

En la actualidad el municipio de Alhama de Aragón cuenta con NNSS en vigor y se encuentra en tramitación el PGOU, del que forma parte el presente anejo.

Tal y como se detalla en la documentación adjunta, el PGOU, delimita 8 sectores de suelo urbanizable, que conforme al criterio que se deduce del Acuerdo de la CPOT de fecha 27-09-01, deben ser clasificados como suelo urbanizable delimitado, y por ello resulta imprescindible realizar el cálculo del Aprovechamiento Medio de la totalidad del suelo urbanizable delimitado del PGOU.

Considerando las situaciones específicas de cada uno de los sectores, a priori se proponen como ubicaciones idóneas para posibilitar el desarrollo urbano racional del municipio, sin perjuicio de los estudios complementarios que sean precisos para proponer las soluciones de urbanización más adecuadas, atendiendo a sus particulares condiciones de contorno.

Las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica no presentan problemas de conexión, dada la cercanía de este suelo con las redes municipales existentes.

El municipio de Alhama de Aragón se encuentra en una etapa de cierta expansión industrial y tiene importantes expectativas en su expansión en el sector servicios. Es de esperar que la pujanza económica que puede derivarse del despegue del sector servicios, sea el catalizador que incida en el desarrollo de los suelos urbanizables delimitados previstos.

En consecuencia lo que se trata seguidamente es la justificación de los objetivos a obtener en el desarrollo de los Sectores, de su delimitación en el Suelo Urbanizable Delimitado y el Cálculo del Aprovechamiento medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Delimitado.

2.- Objeto del presente Anejo

El presente Anejo tiene por objeto realizar el cálculo del Aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable delimitado, e incluye en la delimitación del suelo Urbanizable Delimitado, entre otros, nuevos terrenos de titularidad fundamentalmente municipal, ampliando los sectores que existían en la antiguas NNSS.

Como consecuencia de esta adaptación se detallarán los aprovechamientos objetivos de cada uno de los sectores, los sistemas generales adscritos y el aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado.

3.- Metodología empleada

La metodología seguida para realizar el cálculo del aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable delimitado, se fundamenta, de una parte en la ponderación que se estima de los diversos usos principales a los que se destina cada uno de los sectores entre sí, en su intensidad de uso y en las condiciones específicas de ubicación.

Finalmente para que todos los sectores de suelo urbanizable delimitado cumplan los requisitos del artículo 37 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, urbanística, el desarrollo de los sectores se priorizará de la siguiente forma:

Todos los sectores de suelo urbanizable delimitado, se empezarán a desarrollar mediante Plan Parcial, a partir del momento que se apruebe el presente Documento.

Por último señalar que, para la realización del aprovechamiento medio del nuevo suelo urbanizable delimitado se tienen en cuenta las siguientes circunstancias de cada sector:

- a) Intensidad de edificación en m^2/m^2
- b) Superficie total del sector
- c) Aprovechamiento lucrativo del sector con la determinación de los Coeficientes de homogeneización de uso y zona

En el siguiente cuadro resumen se reflejan los coeficientes adoptados y el aprovechamiento medio obtenido.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO PARA EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ETAPAS	SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF (m ²)	EDIFICAB. (m ² /m ²)	APROVECHAM. (m ²)	COEFICIENTE HOMOGEN. USO	COEFICIENTE HOMOGEN. DEL SECTOR	COEFICIENTE HOMOGEN. FINAL	APROVECHAM. (m ² HOMOG.)	COEFIC. APROV. MED.	APROVECHA M. EN U.A.	SALDO EN U.A.
1ª	S1	Residencial	40.800.00	0.5	20400.00	1	1	1	20400.00	0.3498	14271.02	-6128.98
1ª	S2	Residencial	73.000.00	0.4	29200.00	1	1	1	29200.00	0.3498	25533.94	-3666.06
1ª	S3	Residencial	46.100.00	0.4	18440.00	1	1	1	18440.00	0.3498	16124.86	-2315.14
1ª	S4	Industrial	156.300.00	0.4	62520.00	0.6	1	0.6	37512.00	0.3498	54670.62	17158.62
1ª	S5	Residencial	29.000.00	0.4	11600.00	1	1	1	11600.00	0.3498	10143.62	-1456.38
1ª	S6	Residencial	173.400.00	0.35	60690.00	1	1	1	60690.00	0.3498	60651.85	-38.15
1ª	S7	Residencial	38.100.00	0.35	13335.00	1	1	1	13335.00	0.3498	13326.62	-8.38
1ª	S8	Residencial	70.600.00	0.4	28240.00	1	1	1	28240.00	0.3498	24694.47	-3545.53
TOTAL			627.300.00		244425.00				219417.00	0.3498		

5.- Conclusión

Con lo expuesto se considera suficientemente desarrollada la justificación del cálculo del aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable delimitado previsto en el presente PGOU de Alhama de Asragón para que sirva para su aprobación por parte del Ayuntamiento de Alhama y siga el procedimiento contenido en la Ley Urbanística 5/1999 de 25 de Marzo para su aprobación por quien proceda.

Zaragoza, Abril de 2002

P.P.  OZ Ingenieria, S.L.


JESUS MARIN LOPEZ
Ingeniero de Caminos, C. y P.
Colegiado Nº 5862

