

2. FICHAS

2.1. FICHAS DE COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE SUELO URBANIZABLE

FICHAS DE HOMOGENIZACION DE AREAS DE REPARTO

AR-ZUR10

AREA DE REPARTO:

APROBACION DEFINITIVA
2017

NUCLEO: ZURGENA

1. DEFINICION DE LA PROMOCION TIPO DE CADA TIPOLOGIA
Previo al analisis economico que vamos a realizar para cada tipologia es preciso definir la promoción tipo de cada tipologia, para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida:

Tipologías	R2(VU/A)	R3(VU/P)	R4(VU/AD)	RE(VPM/C)	RE(VPM/A)	TERCIARIO
S.Parcela(m2)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Edif.(m2/m2)	0,50	0,60	1,20	2,70	1,70	0,90
S.Techo (m2)	1.500,00	1.800,00	3.600,00	8.100,00	5.100,00	2.700,00
nº de viviendas	10	12	30	81	51	-

2. EVALUACION DE LOS COSTES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCION

	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	CANTIDAD	COSTE	TOTAL
m2/m3/m3	€/m2	€	€/m2	m2/m3/m3	€/m2	€	m2/m3/m3	€/m2	€
E. GEOTECNICO	3.000,00	1,00	3.000,00	3.000,00	1,00	3.000,00	3.000,00	2,00	6.000,00
P.TELECOMUNI.	0,00	0,00	0,00	81,00	35,00	2.835,00	51,00	40,00	2.040,00
OCT	1.500,00	30,00	45.000,00	1.800,00	30,00	54.000,00	1.800,00	15,00	27.000,00
SEGURO DEC.	10,00	750,00	7.500,00	12,00	9.000,00	108.000,00	81,00	400,00	32.400,00
CONSTRUCCION	1.500,00	700,00	1.050.000,00	1.800,00	650,00	1.170.000,00	1.800,00	550,00	990.000,00
GARAJE	300,00	300,00	90.000,00	360,00	300,00	108.000,00	300,00	300,00	90.000,00
URBANIZACION	2.250,00	60,00	135.000,00	2.100,00	60,00	126.000,00	2.430,00	300,00	729.000,00
TOTAL COSTE			1.330.500,00			3.045.000,00			5.346.735,00

3. EVALUACION DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA GESTION DE LA CONSTRUCCION Y VENTAS

	BASE PARA APLICACION	%	TOTAL	BASE PARA APLICACION	%	TOTAL	BASE PARA APLICACION	%	TOTAL
€	€		€	€		€	€		€
GESTION DE OBRA	1.275.000,00	0,02	25.500,00	1.464.000,00	0,02	29.280,00	1.422.000,00	0,02	28.440,00
G. COMERCIALES	2.355.000,00	0,10	235.500,00	2.952.000,00	0,10	295.200,00	5.184.000,00	0,10	518.400,00
G. DE GESTION	2.355.000,00	0,02	47.100,00	2.952.000,00	0,02	59.040,00	5.184.000,00	0,02	103.680,00
G.VARIOS	2.355.000,00	0,02	47.100,00	2.952.000,00	0,02	59.040,00	5.184.000,00	0,02	103.680,00
LICENCIA OBRAS	1.275.000,00	0,04	51.000,00	1.464.000,00	0,04	58.560,00	1.422.000,00	0,04	56.880,00
HON.ARQUITECTO	1.275.000,00	0,05	63.750,00	1.464.000,00	0,05	73.200,00	1.422.000,00	0,05	71.100,00
HON.APAREADOR	1.275.000,00	0,02	25.500,00	1.464.000,00	0,02	29.280,00	1.422.000,00	0,02	28.440,00
LIC.H OCCUPACION	1.275.000,00	0,02	25.500,00	1.464.000,00	0,02	29.280,00	1.422.000,00	0,02	28.440,00
FINANCIACION	1.275.000,00	0,00	0,00	1.464.000,00	0,00	0,00	1.422.000,00	0,00	0,00
INTERES (%)	5,00		63.750,00	5,00		73.200,00	5,00		81.100,00
TIEMPO(meses)	18,00		114.750,00	18,00		139.800,00	18,00		158.580,00
PARTE FINANCIADA	668.250,00		668.250,00	735.000,00		735.000,00	735.000,00		735.000,00
INTERESES			22.175,00			27.712,50			34.637,50
TOTAL GASTOS			580.731,25			714.571,00			869.456,83

4. PREVISION DE VENTAS SEGUN ESTUDIO DE MERCADO

	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL
m2/m3/m3	€/m2	€	€/m2	m2/m3/m3	€/m2	€	m2/m3/m3	€/m2	€
VENTAS CONST.	1.300,00	1.950,00	2.535.000,00	1.600,00	1.950,00	3.120.000,00	1.600,00	1.950,00	3.120.000,00
VENTAS GARAJE	300,00	1.350,00	405.000,00	360,00	1.200,00	432.000,00	360,00	1.200,00	432.000,00
TOTAL VENTAS			2.955.000,00			3.552.000,00			3.552.000,00

5. RESUMEN DE LA SIMULACION

	%	S/TOTAL	€	%	S/TOTAL	€	%	S/TOTAL	€
COSTES	56,50	1.330.500,00	53,70	3.045.000,00	52,60	5.346.735,00	52,60	3.704.480,00	1.426.500,00
GASTOS	21,26	580.731,25	21,42	714.571,00	21,93	2.228.904,56	21,90	1.485.335,06	590.486,63
TOTAL	77,76	1.831.231,25	75,12	4.259.571,00	74,52	7.575.639,56	74,51	5.189.815,06	2.016.986,63
VENTAS	100,00	2.955.000,00	100,00	3.552.000,00	100,00	3.552.000,00	100,00	3.552.000,00	2.713.500,00
BENEFICIO	11,12	261.884,38	12,44	705.214,50	12,74	1.294.930,22	11,74	796.587,47	346.256,69
VALOR SUELO	11,12	261.884,38	12,44	705.214,50	12,74	1.294.930,22	11,74	796.587,47	346.256,69
REPERCUSION €/M2		174,59		195,69		159,97		156,19	128,98
COEFICIENTES HOMOGENIZACION (K)		1,00		0,91		0,92		0,89	0,74

6. DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION SOCIAL

El artículo 61.4 de la LOUJ y sus modificaciones establece que se deben establecer coeficientes correctores para aquellos propietarios de suelo destinados a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública u otros usos de interés social. La vivienda de protección oficial está sometida por ley a unos valores máximos de venta y la repercusión de suelo está limitada al 15% del valor de la vivienda, por lo que la repercusión de m2 esta sujeta a los valores fijos que establecen las administraciones para cada área :
En el caso de Zurgena son los siguientes Vmax venta : 1.120,00 €/m2 UTL lo que implica una repercusión de 137,70 € Kypo = 0,768

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ZURGENA



1. DEFINICIÓN DE LA PROMOCIÓN TIPO DE CADA TIPOLOGÍA

Previo al análisis económico que vamos a realizar para cada tipología es preciso definir la promoción tipo de cada tipología para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida:

Tipologías

	R2(VUAD)	R3(VUAD)	R4(VUAD)	R5(VPMG)	R6(VPMa)	TERCIARIO
S.Parcelsa(m2)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Edif.(m2/m2)	0,50	0,60	1,20	2,70	1,70	0,30
S.techo (m2)	1.500,00	1.800,00	3.600,00	8.100,00	5.100,00	2.700,00
nº de viviendas	10	12	30	81	51	-

2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	%	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	%
E. GEOTECNICO	m2/m33ud	€/m2	€/m2		m2/m33ud	€/m2	€/m2	
P.TELECOMUNI.	3.000,00	1,00	3.000,00	0,02	3.000,00	2,00	6.000,00	0,02
OCT	1.500,00	30,00	45.000,00	0,10	1.500,00	35,00	52.500,00	0,10
SEGURO DEC.	1.500,00	750,00	1.125.000,00	2,62	1.500,00	1.500,00	2.250.000,00	5,45
CONSTRUCCION	300,00	1.050,00	315.000,00	0,75	300,00	1.050,00	315.000,00	0,75
GARAJE	300,00	90,00	27.000,00	0,07	300,00	90,00	27.000,00	0,07
URBANIZACION	2.250,00	60,00	135.000,00	0,32	2.250,00	60,00	135.000,00	0,32
TOTAL COSTE			1.330.500,00				1.426.500,00	

3. EVALUACIÓN DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y VENTAS

	BASE PARA APLICACIÓN	%	TOTAL	%	BASE PARA APLICACIÓN	%	TOTAL	%
GESTION DE OBRA	1.275.000,00	0,02	25.500,00	0,02	1.275.000,00	0,02	25.500,00	0,02
G. COMERCIALES	2.355.000,00	0,10	235.500,00	0,10	2.355.000,00	0,10	235.500,00	0,10
G. DE GESTION	2.355.000,00	0,02	47.100,00	0,02	2.355.000,00	0,02	47.100,00	0,02
G.VARIOS	47.100,00	0,04	1.884,00	0,04	47.100,00	0,04	1.884,00	0,04
LICENCIA OBRAS	1.275.000,00	0,05	63.750,00	0,05	1.275.000,00	0,05	63.750,00	0,05
HON.ARQUITECTO	1.275.000,00	0,02	25.500,00	0,02	1.275.000,00	0,02	25.500,00	0,02
HON.APAREJADOR	1.275.000,00	0,02	25.500,00	0,02	1.275.000,00	0,02	25.500,00	0,02
LIC. 1ª OCUPACION	1.275.000,00	0,00	0,00	0,00	1.275.000,00	0,00	0,00	0,00
FINANCIACION			1.404,00				1.404,00	
INTERES (%)	5,00		73.500,00		5,00		73.500,00	
TIEMPO(meses)	16,00		1.176,00		16,00		1.176,00	
PARTIE FINANCIADA	665.250,00		332.625,00		665.250,00		332.625,00	
INTERESES			22.175,00				22.175,00	
TOTAL GASTOS			500.731,25				500.731,25	

4. PREVISION DE VENTAS SEGUN ESTUDIO DE MERCADO

	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL	%	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL	%
VENTAS CONST.	m2/m33ud	€/m2	€/m2		m2/m33ud	€/m2	€/m2	
1.500,00	1.950,00	2.925.000,00	2,12	1.500,00	1.950,00	2.925.000,00	2,12	
300,00	1.350,00	405.000,00	0,30	300,00	1.350,00	405.000,00	0,30	
TOTAL VENTAS			2.355.000,00				2.355.000,00	

5. RESUMEN DE LA SIMULACION

	% S/TOTAL	€	% S/TOTAL	€	% S/TOTAL	€	% S/TOTAL	€
COSTES	58,50	1.330.500,00	53,70	3.045.000,00	54,61	3.704.400,00	52,57	1.426.500,00
GASTOS	21,26	500.731,25	21,42	1.214.571,00	21,93	2.238.904,56	21,90	1.485.935,06
TOTAL	77,76	1.831.231,25	75,12	4.259.571,00	76,54	5.943.304,56	74,33	2.912.435,06
VENTAS	100,00	2.355.000,00	100,00	5.670.000,00	100,00	6.783.000,00	100,00	2.713.500,00
BENEFICIO	11,12	261.684,36	11,01	285.351,50	12,74	705.214,50	12,83	348.256,69
VALOR SUELO	11,12	261.684,36	12,44	705.214,50	12,74	1.294.930,22	11,74	796.587,47
REFERUSION €/M2		174,59		195,89		156,19		126,98
COEFICIENTES HOMOGENIZACION (K)		1,00		1,12		0,89		0,74

6. DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

El artículo 61.4 de la LOUA y sus modificaciones establece que se deben establecer coeficientes correctores para aquellos propietarios de suelo destinados a viviendas de protección oficial u otros usos de interés social. La vivienda de protección oficial está sometida por ley a unos valores máximos de venta y la repercusión de suelo está limitada al 15 % del valor de la vivienda, por lo que la repercusión del m2 está sujeta a los valores que establecen las administraciones para cada área. En el caso de Zurgena son los siguientes: Vmax venta : 1.120,00 €/m2 UTL. lo que equivale a 918 €/m2 construido lo que implica una repercusión de 137,70 € Kvp = 0,788

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ZURGENA



FICHAS DE HOMOGENIZACION DE AREAS DE REPARTO

AR-ZURLOS

AREA DE REPARTO:

APROBACION DEFINITIVA
2017

NUCLEO: LOS LLANOS DEL PERAL

1. DEFINICION DE LA PROMOCION TIPO DE CADA TIPOLOGIA

Previo al análisis económico que vamos a realizar para cada tipología es preciso definir la promoción tipo de cada tipología, para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida.

Tipologías	R(VIUA)	R(VIUP)	R(VIUD)	R(VIPM)	R(VIPM)	R(VIPM)	TERCARIO
S. Parcela (m2)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Edif.(m2/m3)	0,50	0,50	1,20	2,70	2,70	1,70	0,50
S. Techo (m2)	1.500,00	1.800,00	3.600,00	8.100,00	8.100,00	5.100,00	2.700,00
nº de viviendas	10	12	30	81	81	51	-

2. EVALUACION DE LOS COSTES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCION

	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	CANTIDAD	COSTE	TOTAL
	m2/m3/ud	€/m2	€	m2/m3/ud	€/m2	€	m2/m3/ud	€/m2	€	m2/m3/ud	€/m2	€
E. GEOTECNICO	3.000,00	1,00	3.000,00	3.000,00	1,00	3.000,00	3.000,00	2,00	6.000,00	3.000,00	2,00	6.000,00
P. TELECOMUNI.	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81,00	35,00	2.835,00	51,00	40,00	2.040,00
OCT	1.500,00	30,00	45.000,00	3.600,00	20,00	72.000,00	8.100,00	15,00	121.500,00	5.100,00	15,00	76.500,00
SEGURO DEC.	10,00	750,00	7.500,00	300,00	600,00	180.000,00	81,00	400,00	32.400,00	51,00	450,00	22.950,00
CONSTRUCCION	1.500,00	700,00	1.050.000,00	3.600,00	650,00	2.340.000,00	8.100,00	550,00	4.455.000,00	5.100,00	600,00	3.060.000,00
GARAJE	300,00	300,00	90.000,00	1.800,00	300,00	540.000,00	2.430,00	300,00	729.000,00	1.500,00	300,00	450.000,00
URBANIZACION	2.250,00	60,00	135.000,00	1.200,00	60,00	72.000,00	3.060,00	60,00	183.600,00	1.300,00	60,00	78.000,00
TOTAL COSTE			1.330.500,00			3.045.000,00			5.346.735,00			3.704.480,00

3. EVALUACION DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA GESTION DE LA CONSTRUCCION Y VENTAS

	BASE PARA APLICACION	%	TOTAL	BASE PARA APLICACION	%	TOTAL	BASE PARA APLICACION	%	TOTAL	BASE PARA APLICACION	%	TOTAL
	€		€	€		€	€		€	€		€
GESTION DE OBRA	1.275.000,00	0,02	25.500,00	1.404.000,00	0,02	28.080,00	1.404.000,00	0,02	59.040,00	3.597.000,00	0,02	71.940,00
G. COMERCIALES	2.355.000,00	0,10	235.500,00	2.592.000,00	0,10	259.200,00	2.592.000,00	0,10	567.000,00	6.783.000,00	0,10	678.300,00
G. DE GESTION	2.355.000,00	0,02	47.100,00	2.592.000,00	0,02	51.840,00	2.592.000,00	0,02	113.400,00	6.783.000,00	0,02	135.660,00
G. VARIOS	2.355.000,00	0,02	47.100,00	2.592.000,00	0,02	51.840,00	2.592.000,00	0,02	113.400,00	6.783.000,00	0,02	135.660,00
LICENCIA OBRAS	1.275.000,00	0,04	44.625,00	1.404.000,00	0,04	48.140,00	1.404.000,00	0,04	108.320,00	3.597.000,00	0,04	125.880,00
HON. ARQUITECTO	1.275.000,00	0,05	57.375,00	1.404.000,00	0,05	63.180,00	1.404.000,00	0,05	132.840,00	3.597.000,00	0,05	161.885,00
HON. APAREADOR	1.275.000,00	0,02	25.500,00	1.404.000,00	0,02	28.080,00	1.404.000,00	0,02	56.160,00	3.597.000,00	0,02	71.940,00
LIC.+º OCUPACION FINANCIACION	1.275.000,00	0,05	63.180,00	1.404.000,00	0,05	68.160,00	1.404.000,00	0,05	132.840,00	3.597.000,00	0,05	161.885,00
INTERES (%)	5,00		66,750,00	16,00		224,640,00	36,00		1.302,240,00	5,00		179,250,00
TIEMPO(meses)	16,00		16,00	24,00		24,00	30,00		30,00	5,00		5,00
PARTE FINANCIADA	665.250,00		665.250,00	1.522.500,00		1.522.500,00	2.673.367,50		2.673.367,50	1.852.245,00		1.852.245,00
INTERESES			22.175,00			24.500,00			76.125,00			200.502,56
TOTAL GASTOS			500.731,25			551.297,00			1.214.571,00			2.228.904,56

4. PREVISION DE VENTAS SEGUN ESTUDIO DE MERCADO

CANTIDAD	VENTAS	TOTAL	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL
m2/m3/ud	€/m2	€	m2/m3/ud	€/m2	€	m2/m3/ud	€/m2	€
1.500,00	1.300,00	1.950.000,00	1.800,00	1.200,00	2.160.000,00	3.600,00	1.050,00	3.780.000,00
300,00	1.350,00	405.000,00	360,00	1.200,00	432.000,00	1.800,00	1.050,00	1.890.000,00
TOTAL VENTAS		2.355.000,00			2.592.000,00			5.670.000,00

5. RESUMEN DE LA SIMULACION

%	S/TOTAL	€	%	S/TOTAL	€	%	S/TOTAL	€
56,50		1.330.500,00	56,71		1.470.000,00	53,70		3.045.000,00
21,26		500.731,25	21,27		551.297,00	21,42		1.214.571,00
77,76		1.831.231,25	77,98		2.021.297,00	75,12		4.259.571,00
100,00		2.355.000,00	100,00		2.592.000,00	100,00		5.670.000,00
BENEFICIO	11,12	261.884,38	11,01		285.351,50	12,44		705.214,50
VALOR SUELO	11,12	261.884,38	11,01		285.351,50	12,44		705.214,50
REPERCUSSION €/M2		174,59			158,53			195,89
COEFICIENTES HOMOGENIZACION (K)		1,00			0,91			1,12

6. DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

El artículo 61.4 de la L.O.U. y sus modificaciones establece que se deben establecer coeficientes correctores para aquellos propietarios de suelo destinados a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública u otros usos de interés social. La vivienda de protección oficial está sometida por ley a unos valores máximos de venta y la repercusión de suelo está limitada al 15 % del valor de la vivienda por lo que la repercusión del m2 esta sujeta a los valores fijos que establecen las administraciones para cada área : lo que equivale a 918 €/m2 construido lo que implica una repercusión de 137,70 € Ktipo = 0,768

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ZURGENA



FICHAS DE HOMOGENIZACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

AR-ZUR06

ÁREA DE REPARTO:

APROBACIÓN DEFINITIVA
2017

NUCLEO: LOS MENCHONES

1. DEFINICIÓN DE LA PROMOCIÓN TIPO DE CADA TIPOLOGÍA
Previo al análisis económico que vamos a realizar para cada tipología es preciso definir la promoción tipo de cada tipología para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida:

Tipologías

	R3(VUP)	R3(VUA)	R4(VUAD)	R5(VPMG)	R6(VPMa)	TERCIARIO
S.Parcelsa(m2)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Edif.(m2/m2)	0,50	0,60	1,20	2,70	1,70	Se trata de una promoción de un equipamiento sin definir. Terciano para la venta.
S.techo (m2)	1.500,00	1.800,00	3.600,00	8.100,00	5.100,00	2.700,00
nº de viviendas	10	12	30	81	51	-

2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	%	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	%	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	%
E. GEOTECNICO	m2/m3/m3	€/m2	€		m2/m3/m3	€/m2	€		m2/m3/m3	€/m2	€	
P. TELECOMUNIC.	3.000,00	1,00	3.000,00	0,02	3.000,00	1,00	3.000,00	0,02	3.000,00	1,00	3.000,00	0,02
OCT	1.500,00	30,00	45.000,00	0,30	3.600,00	20,00	72.000,00	0,50	81,00	35,00	2.835,00	0,07
SEGURO DEC.	10,00	750,00	7.500,00	0,05	30,00	600,00	18.000,00	0,45	15,00	750,00	112.500,00	2,81
CONSTRUCCIÓN	1.500,00	700,00	1.050.000,00	26,00	3.600,00	650,00	2.340.000,00	58,00	81,00	400,00	22.950,00	0,57
GARAJE	300,00	90.000,00	27.000.000,00	675,00	1.800,00	300,00	540.000,00	1,35	510,00	600,00	306.000,00	0,76
URBANIZACION	2.250,00	60,00	135.000,00	0,34	1.200,00	60,00	72.000,00	0,18	1.300,00	60,00	78.000,00	0,19
TOTAL COSTE			1.330.500,00	3,30	1.470.000,00		3.045.000,00	76,00	3.045.000,00		5.346.735,00	133,00

3. EVALUACIÓN DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y VENTAS

	BASE PARA	%	TOTAL	%	BASE PARA	%	TOTAL	%	BASE PARA	%	TOTAL	%
GESTION DE OBRA	€		€		€		€		€		€	
G. COMERCIALES	1.275.000,00	0,02	28.680,00	0,02	59.040,00	0,15	1.334.040,00	32,00	71.940,00	0,18	1.405.980,00	34,00
G. DE GESTION	2.295.000,00	0,10	229.500,00	0,10	253.800,00	0,10	553.800,00	0,10	960.225,00	0,10	661.725,00	0,10
G.VARIOS	2.295.000,00	0,02	45.900,00	0,02	50.760,00	0,02	110.700,00	0,02	198.045,00	0,02	132.345,00	0,02
LICENCIA OBRAS	1.275.000,00	0,04	44.625,00	0,04	49.140,00	0,04	103.320,00	0,04	181.440,00	0,04	126.885,00	0,04
HON.ARQUITECTO	1.275.000,00	0,05	57.375,00	0,05	63.180,00	0,05	132.840,00	0,05	233.280,00	0,05	161.895,00	0,05
HON.APAREJADOR	1.275.000,00	0,02	20.812,50	0,02	22.113,00	0,02	46.454,00	0,02	81.648,00	0,02	56.652,75	0,02
LIC. 1ª OCUPACION	1.275.000,00	0,00	1.275,00	0,00	1.404,00	0,00	1.404,00	0,00	1.684,00	0,00	1.684,00	0,00
FINANCIACION												
INTERES (%)	5,00				5,00				5,00			
TIEMPO(meses)	16,00				24,00				30,00			
PARTIE FINANCIADA	665.250,00		735.000,00	18,00	1.522.500,00	38,00	3.045.000,00	76,00	1.852.245,00	46,00	3.704.490,00	92,00
INTERESES			221.775,00	5,50	241.500,00	6,00	483.075,00	12,00	290.592,50	7,30	581.185,00	14,50
TOTAL GASTOS			492.331,25	12,50	543.737,00	13,60	1.036.072,25	26,00	2.192.048,50	54,00	4.482.130,00	112,00

4. PREVISION DE VENTAS SEGUN ESTUDIO DE MERCADO

	CANTIDAD	VENTAS	%	TOTAL	%	CANTIDAD	VENTAS	%	TOTAL	%	
VENTAS CONST.	m2/m3/m3	€/m2		€		m2/m3/m3	€/m2		€		
VENTAS GARAJE	1.500,00	1.275,00	1,175	2.115.000,00	52,00	3.600,00	1.025,00	3.690.000,00	91,00	6.120.000,00	148,00
TOTAL VENTAS	300,00	1.275,00	1,175	423.000,00	10,50	1.800,00	2.430,00	1.845.000,00	46,00	2.268.000,00	56,00

5. RESUMEN DE LA SIMULACION

	%	S/TOTAL	€	%	S/TOTAL	€	%	S/TOTAL	€
COSTES	57,97		1.330.500,00	55,01		3.045.000,00	55,94		3.704.490,00
GASTOS	21,45		492.331,25	21,60		1.195.671,00	22,10		1.462.130,00
TOTAL	79,43		1.822.831,25	76,62		4.240.671,00	78,04		5.166.620,00
VENTAS	100,00		2.268.000,00	100,00		5.535.000,00	100,00		6.617.250,00
BENEFICIO	10,29		236.064,38	10,33		262.131,50	10,96		275.314,97
VALOR SUELO	10,29		236.064,38	11,69		647.164,50	11,89		725.314,97
COEFICIENTES HOMOGENIZACION (K)			157,39		145,83				142,22
			1,00		0,93				0,90

6. DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

El artículo 61.4 de la LOUA y sus modificaciones establece que se deben establecer coeficientes correctores para aquellos propietarios de suelo destinados a viviendas de protección oficial u otros usos de interés social. La vivienda de protección oficial está sometida por ley a unos valores máximos de venta y la repercusión de suelo está limitada al 15 % del valor de la vivienda, por lo que la repercusión del m2 está sujeta a los valores que establecen las administraciones para cada área. En el caso de Zúrgena son los siguientes: Vmax venta = 1.120,00 €/m2 UTL lo que equivale a 918 €/m2 construido lo que implica una repercusión de 137,70 €/Kvpo = 0,875

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ZURGENA



FICHAS DE HOMOGENIZACION DE AREAS DE REPARTO

AR-ZUR.07

APROBACION DEFINITIVA
2017

AREA DE REPARTO:

1. DEFINICION DE LA PROMOCION TIPO DE CADA TIPOLOGIA
Previo al análisis económico que vamos a realizar para cada tipología es preciso definir la promoción tipo de cada tipología, para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida.

Tipologías	RZ(VUP)	RV(VUP)	RA(VUAD)	RE(VPMIC)	RE(VPMa)	TERCIARIO
3.000,00	Se trata de una promoción de 10 viviendas unifamiliares con parcela de 300 m ² cada vivienda.	3.000,00	Se trata de una promoción de 50 viviendas unifamiliares con parcela de 100 m ² cada vivienda.	3.000,00	Se trata de una promoción de 81 viviendas plurifamiliares en manzana cerrada	Se trata de una promoción de un equipamiento sin definir, terciario para la venta.
0,50	0,60	1,20	2,70	1,70	0,90	2.700,00
1.500,00	1.800,00	3.600,00	8.100,00	5.100,00	2.700,00	2.700,00
10	12	30	81	51	-	-

2. EVALUACION DE LOS COSTES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCION

	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	CANTIDAD	COSTE	TOTAL
E. GEOTECNICO	m ² /m3/ud	€/m ²	€	m ² /m3/ud	€/m ²	€	m ² /m3/ud	€/m ²	€
P. TELECOMUNIC.	1,00	3.000,00	3.000,00	3,000,00	2,00	6.000,00	3,000,00	1,50	4.500,00
OCT	0,00	0,00	0,00	0,00	35,00	0,00	51,00	40,00	0,00
SEGURO DEC.	30,00	45.000,00	1.350.000,00	81,000,00	15,00	1.215.000,00	510,000,00	15,00	7.650.000,00
CONSTRUCCION	750,00	7.500,00	5.625.000,00	2.250,000,00	400,00	900.000,00	7.500,000,00	450,00	3.375.000,00
GARAJE	700,00	1.050.000,00	735.000.000,00	2.100,000,00	550,00	1.155.000.000,00	7.350,000,00	300,00	2.100.000.000,00
URBANIZACION	300,00	90.000,00	27.000.000,00	900,000,00	300,00	270.000.000,00	2.700,000,00	810,00	243.000.000,00
TOTAL COSTE	60,00	1.330.500,00	1.470.000,00	1.200,000,00	60,00	3.045.000,00	3.045.000,00	60,00	1.428.500,00

3. EVALUACION DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA GESTION DE LA CONSTRUCCION Y VENTAS

	BASE PARA APLICACION	%	TOTAL	BASE PARA APLICACION	%	TOTAL	BASE PARA APLICACION	%	TOTAL
GESTION DE OBRA	1.275.000,00	0,02	25.500,00	1.404.000,00	0,00	1.404,00	1.404.000,00	0,00	1.404,00
G. COMERCIALES	2.295.000,00	0,10	229.500,00	2.538.000,00	0,02	507.600,00	2.538.000,00	0,02	507.600,00
G. DE GESTION	2.295.000,00	0,02	45.900,00	2.538.000,00	0,02	507.600,00	2.538.000,00	0,02	507.600,00
G VARIOS	2.295.000,00	0,02	45.900,00	2.538.000,00	0,02	507.600,00	2.538.000,00	0,02	507.600,00
LICENCIA OBRAS	1.275.000,00	0,04	51.000,00	1.404.000,00	0,04	56.160,00	1.404.000,00	0,04	56.160,00
HON.ARQUITECTO	1.275.000,00	0,05	63.750,00	1.404.000,00	0,05	70.200,00	1.404.000,00	0,05	70.200,00
HON.APAREJADOR	1.275.000,00	0,02	25.500,00	1.404.000,00	0,02	28.080,00	1.404.000,00	0,02	28.080,00
LIC. 1ª OCUPACION	1.275.000,00	0,00	0,00	1.404.000,00	0,00	0,00	1.404.000,00	0,00	0,00
FINANCIACION	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
INTERES (%)	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00
TIEMPO(meses)	666.250,00	735.000,00	1.401.250,00	666.250,00	735.000,00	1.401.250,00	666.250,00	735.000,00	1.401.250,00
PARTE FINANCIADA	22.175,00	24.500,00	46.675,00	22.175,00	24.500,00	46.675,00	22.175,00	24.500,00	46.675,00
INTERESES	482.331,25	543.737,00	1.026.068,25	482.331,25	543.737,00	1.026.068,25	482.331,25	543.737,00	1.026.068,25
TOTAL GASTOS			1.428.500,00			1.428.500,00			1.428.500,00

4. PREVISION DE VENTAS SEGUN ESTUDIO DE MERCADO

	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL
m ² /m3/ud	1.580,00	1.275,00	2.855,00	1.580,00	1.275,00	2.855,00	1.580,00	1.275,00	2.855,00
m ² /m3/ud	380,00	1.175,00	1.555,00	380,00	1.175,00	1.555,00	380,00	1.175,00	1.555,00
TOTAL VENTAS	2.295.000,00	2.450.000,00	4.745.000,00	2.295.000,00	2.450.000,00	4.745.000,00	2.295.000,00	2.450.000,00	4.745.000,00

5. RESUMEN DE LA SIMULACION

	%	S/TOTAL	€	%	S/TOTAL	€
COSTES	57,97	1.330.500,00	57,97	3.045.000,00	55,01	3.045.000,00
GASTOS	21,45	492.331,25	21,45	1.195.671,00	22,14	2.192.049,56
TOTAL	79,43	1.822.831,25	79,43	4.240.671,00	76,62	4.240.671,00
VENTAS	100,00	2.295.000,00	100,00	5.535.000,00	100,00	9.902.250,00
BENEFICIO	10,29	236.084,38	10,29	282.131,50	11,69	647.164,50
VALOR SUELO	10,29	236.084,38	10,29	282.131,50	11,69	647.164,50
REPERCUSION €/ M2	157,39	145,63	157,39	145,63	157,39	145,63
COEFICIENTES HOMOGENIZACION (K)	1,00	0,93	1,00	0,93	1,00	0,93

6. DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION SOCIAL

El artículo 61.4 de la LOUJA y sus modificaciones establece que se deben establecer coeficientes correctores para aquellos propietarios de suelo destinados a viviendas de protección oficial u otros usos de interés social. La vivienda de protección oficial está sometida por ley a unos valores máximos de venta y la repercusión de suelo está limitada al 15% del valor de la vivienda, por lo que la repercusión del m² está sujeta a los valores fijos que establecen las administraciones para cada área. En el caso de Zúrgena son los siguientes: $\frac{1.200,00 \text{ €/m}^2 \cdot \text{U} \cdot \text{L}}{\text{Vmax venta}}$ lo que equivale a 918 €/m² construido lo que implica una repercusión de 137,70 € Kvpp = 0,875

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ZURGENA

00161641



FICHAS DE HOMOGENIZACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

AR-SUES-R01

ÁREA DE REPARTO:

ÁREA DE REPARTO: LOS PINOS

1. DEFINICIÓN DE LA PROMOCIÓN TIPO DE CADA TIPOLOGÍA
 Previa al análisis económico que vamos a realizar para cada tipología es preciso definir la promoción tipo de cada tipología para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida:

Tipologías	R3(VUP)	R4(VUAD)	R5(VPMG)	R6(VPMa)	TERCARIO
S.Parcela(m2)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Edif.(m2/m2)	0,50	1,20	2,70	1,70	Se trata de una promoción de 51 viviendas plurifamiliares en manzana abierta
S.techo (m2)	1.500,00	3.600,00	8.100,00	5.100,00	2.700,00
nº de viviendas	10	30	81	51	-

Se trata de una promoción de 10 viviendas unifamiliares con parcela de 300 m2 cada vivienda.
 Se trata de una promoción de 12 viviendas unifamiliares con parcela de 250 m2 cada vivienda.
 Se trata de una promoción de 81 viviendas plurifamiliares en manzana cerrada.
 Se trata de una promoción de 51 viviendas plurifamiliares en manzana abierta.

2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

CANTIDAD	COSTE	TOTAL	CANTIDAD	COSTE	TOTAL	CANTIDAD	COSTE	TOTAL
E. GEOTECNICO	1,00	3.000,00	3.000,00	1,00	3.000,00	3.000,00	1,00	3.000,00
P.TELECOMUNIC.	30,00	45.000,00	1.800,00	30,00	54.000,00	81,00	30,00	2.430,00
OCT	10,00	7.500,00	120,00	750,00	9.000,00	30,00	600,00	18.000,00
SEGURO DEC.	1.500,00	7.500,00	120,00	750,00	9.000,00	81,00	400,00	32.400,00
CONSTRUCCIÓN	300,00	1.050.000,00	3.600,00	650,00	2.340.000,00	8.100,00	550,00	4.455.000,00
GARAJE	300,00	90.000,00	1.800,00	300,00	540.000,00	5.100,00	300,00	3.060.000,00
URBANIZACION	2.250,00	135.000,00	2.100,00	60,00	126.000,00	1.300,00	300,00	450.000,00
TOTAL COSTE		1.330.500,00		1.470.000,00			3.045.000,00	

3. EVALUACIÓN DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y VENTAS

BASE PARA APLICACIÓN	%	TOTAL	BASE PARA APLICACIÓN	%	TOTAL	BASE PARA APLICACIÓN	%	TOTAL
GESTION DE OBRA	0,02	28.500,00	2.952.000,00	0,02	59.040,00	103.660,00	0,02	103.660,00
G. COMERCIALES	0,10	235.500,00	2.952.000,00	0,10	295.200,00	5.670.000,00	0,10	5.670.000,00
G. DE GESTION	0,02	47.100,00	2.952.000,00	0,02	51.840,00	5.670.000,00	0,02	113.400,00
G.VARIOS	0,02	47.100,00	2.952.000,00	0,02	51.840,00	5.670.000,00	0,02	113.400,00
LICENCIA OBRAS	0,04	44.625,00	1.404.000,00	0,04	118.320,00	5.670.000,00	0,04	118.320,00
HON.ARQUITECTO	0,05	57.375,00	1.404.000,00	0,05	63.180,00	2.952.000,00	0,05	132.840,00
HON.APAREJADOR	0,02	20.812,50	1.404.000,00	0,02	22.113,00	2.952.000,00	0,02	46.454,00
LIC. 1ª OCUPACION	1,275,00	1.275,00	1.404.000,00	0,00	1.404,00	2.952.000,00	0,00	2.952,00
FINANCIACION								
INTERES (%)	5,00			5,00			5,00	
TIEMPO(meses)	16,00			16,00			30,00	
PARTIE FINANCIADA	665.250,00			735.000,00			1.852.245,00	
INTERESES		22.175,00		24.500,00			76.125,00	
TOTAL GASTOS		500.731,25		551.297,00			1.214.571,00	

4. PREVISION DE VENTAS SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO

CANTIDAD	VENTAS	TOTAL	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL	CANTIDAD	VENTAS	TOTAL
VENTAS CONST.	1.500,00	1.950.000,00	3.600,00	1.050,00	3.780.000,00	8.100,00	1.150,00	9.315.000,00
VENTAS GARAJE	300,00	405.000,00	360,00	1.200,00	432.000,00	2.430,00	350,00	850.500,00
TOTAL VENTAS		2.355.000,00		2.952.000,00			10.165.500,00	

5. RESUMEN DE LA SIMULACION

% S/TOTAL	€	% S/TOTAL	€	% S/TOTAL	€	% S/TOTAL	€
66,50	1.530.500,00	53,70	3.045.000,00	52,60	5.346.735,00	54,61	3.704.480,00
21,26	500.731,25	21,42	1.214.571,00	21,93	2.238.804,56	21,90	1.485.935,06
77,76	1.831.231,25	75,12	4.259.571,00	74,52	7.575.639,56	76,51	5.189.825,06
100,00	2.355.000,00	100,00	5.670.000,00	100,00	10.165.500,00	100,00	6.783.000,00
11,12	261.684,36	12,44	705.214,50	12,74	1.294.930,22	11,74	796.587,47
11,12	261.684,36	12,44	705.214,50	12,74	1.294.930,22	11,74	796.587,47
COEFICIENTES HOMOGENIZACION (K)		198,53	1,12	199,87	0,92	156,19	0,89

6. DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
 El artículo 61.4 de la LOUA y sus modificaciones establece que se deben establecer coeficientes correctores para aquellos propietarios de suelo destinados a viviendas de protección oficial u otros usos de interés social. La vivienda de protección oficial está sometida por ley a unos valores máximos de venta y la repercusión de suelo está limitada al 15 % del valor de la vivienda, por lo que la repercusión del m2 está sujeta a los valores fijos que establecen las administraciones para cada área :
 En el caso de Zurgena son los siguientes Vmax venta : 1.120,00 €/m2 UTL lo que equivale a 918 €/m2 construido lo que implica una repercusión de 137,70 € K vpo = 0,788

% S/TOTAL	€	% S/TOTAL	€	% S/TOTAL	€	% S/TOTAL	€
52,57	3.704.480,00	52,60	5.346.735,00	52,60	5.346.735,00	52,57	4.926.500,00
21,76	590.486,63	21,90	1.485.935,06	21,93	2.238.804,56	21,76	590.486,63
74,33	2.016.993,37	74,52	7.575.639,56	74,52	7.575.639,56	74,33	2.016.993,37
100,00	2.713.500,00	100,00	6.783.000,00	100,00	10.165.500,00	100,00	2.713.500,00
12,83	348.256,69	12,74	1.294.930,22	12,74	1.294.930,22	12,83	348.256,69
12,83	348.256,69	12,74	1.294.930,22	12,74	1.294.930,22	12,83	348.256,69
COEFICIENTES HOMOGENIZACION (K)		156,19	0,89	159,87	0,92	126,98	0,74

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ZURGENA



FICHAS DE HOMOGENIZACION DE AREAS DE REPARTO

AR-SUES-R03

AREA DE REPARTO:

APROBACION DEFINITIVA
2017

NUCLEO: CARASOLES

1. DEFINICION DE LA PROMOCION TIPO DE CADA TIPOLOGIA		Previa al analisis económico que vamos a realizar para cada tipologia es preciso definir la promoción tipo de cada tipologia para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida:	
Tipologías			
RZ(VUA)	R3(VUA)	R4(VUAD)	R5(VPMG)
Se trata de una promoción de 10 viviendas unifamiliares con parcela de 300 m2 cada vivienda.	Se trata de una promoción de 12 viviendas unifamiliares con parcela de 250 m2 cada vivienda.	Se trata de una promoción de 30 viviendas unifamiliares con parcela de 100 m2 cada vivienda.	Se trata de una promoción de 51 viviendas plurifamiliares en manzana abierta
RZ(VUA) €/m2/m3/ud 3.000,00 1,00 30,00 1.500,00 750,00 1.500,00 300,00 2.250,00 1.330.500,00	R3(VUA) €/m2/m3/ud 3.000,00 1,00 30,00 1.800,00 900,00 1.800,00 300,00 2.100,00 1.330.500,00	R4(VUAD) €/m2 3.000,00 1,00 30,00 1.200,00 60,00 1.200,00 60,00 1.200,00 1.470.000,00	R5(VPMG) €/m2 3.000,00 2,05 6.000,00 2.050,00 15,00 75.000,00 51,00 450,00 300,00 3.704.460,00
CANTIDAD m2/m3/ud 3.000,00 1,00 30,00 1.500,00 750,00 1.500,00 300,00 2.250,00 1.330.500,00	CANTIDAD m2/m3/ud 3.000,00 1,00 30,00 1.200,00 60,00 1.200,00 60,00 1.200,00 1.470.000,00	CANTIDAD m2/m3/ud 3.000,00 1,00 30,00 1.200,00 60,00 1.200,00 60,00 1.200,00 1.470.000,00	CANTIDAD m2/m3/ud 3.000,00 2,05 6.000,00 2.050,00 15,00 75.000,00 51,00 450,00 300,00 3.704.460,00

2. EVALUACION DE LOS COSTES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCION		Previa al analisis económico que vamos a realizar para cada tipologia es preciso definir la promoción tipo de cada tipologia para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida:	
E. GEOTECNICO	Se trata de una promoción de 12 viviendas unifamiliares con parcela de 250 m2 cada vivienda.	CANTIDAD m2/m3/ud 3.000,00	TOTAL € 3.000,00
P. TELECOMUNI.			
OCT			
SEGURO DEC.			
CONSTRUCCION			
GARAJE			
URBANIZACION			
TOTAL COSTE			

3. EVALUACION DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA GESTION DE LA CONSTRUCCION Y VENTAS		Previa al analisis económico que vamos a realizar para cada tipologia es preciso definir la promoción tipo de cada tipologia para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida:	
GESTION DE OBRA			
G. COMERCIALES			
G. DE GESTION			
G. VARIOS			
LICENCIA OBRAS			
HON ARQUITECTO			
HON APAREJADOR			
LIC. 1ª OCUPACION			
FINANCIACION			
INTERES (%)			
TIEMPO(meses)			
PARTIE FINANCIADA			
INTERESES			
TOTAL GASTOS			

4. PREVISION DE VENTAS SEGUN ESTUDIO DE MERCADO		Previa al analisis económico que vamos a realizar para cada tipologia es preciso definir la promoción tipo de cada tipologia para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida:	
VENTAS CONST.			
VENTAS GARAJE			
TOTAL VENTAS			

5. RESUMEN DE LA SIMULACION		Previa al analisis económico que vamos a realizar para cada tipologia es preciso definir la promoción tipo de cada tipologia para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida:	
COSTES			
GASTOS			
TOTAL			
VENTAS			
BENEFICIO			
VALOR SUELO			
REPERSUCION €/M2			
COEFICIENTES HOMOGENIZACION (K)			

6. DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL		Previa al analisis económico que vamos a realizar para cada tipologia es preciso definir la promoción tipo de cada tipologia para establecer el estudio económico en base a unos datos de partida:	
VENTAS			
BENEFICIO			
VALOR SUELO			
REPERSUCION €/M2			
COEFICIENTES HOMOGENIZACION (K)			

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ZURGENA

00161641



FICHAS DE HOMOGENIZACION DE AREAS DE REPARTO

AR-SUES-RO4

AREA DE REPARTO:

APROBACION DEFINITIVA 2017

NUCLEO: LOS LLANOS DEL PERAL

1. DEFINICION DE LA PROMOCION TIPO DE CADA TIPOLOGIA

Previo al analisis economico que vamos a realizar para cada tipologia es preciso definir la promocion tipo de cada tipologia , para establecer el estudio economico en base a unos datos de partida.

Tipologias

Table with 5 columns: Tipologia, R(VI)U(A), R(VI)U(P), R(VI)U(D), R(VI)U(M), R(VI)U(M) and their respective descriptions and values.

2. EVALUACION DE LOS COSTES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCION

Table showing construction costs for various categories like E. GEOTECNICO, P. TELECOMUNI., OCT, SEGURO DEC., CONSTRUCCION, GARAJE, URBANIZACION, and TOTAL COSTE.

3. EVALUACION DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA GESTION DE LA CONSTRUCCION Y VENTAS

Table showing management and sales costs for categories like GESTION DE OBRA, G. COMERCIALES, G. DE GESTION, G. VARIOS, LICENCIA OBRAS, HON. ARQUITECTO, HON. APAREADOR, LIC.+* OCUPACION FINANCIACION, INTERES (%), TIEMPO (meses), PARTE FINANCIADA, INTERESES, and TOTAL GASTOS.

4. PREVISION DE VENTAS SEGUN ESTUDIO DE MERCADO

Table showing sales forecast with columns for CANTIDAD, VENTAS, and TOTAL for different categories.

5. RESUMEN DE LA SIMULACION

Summary table with columns for S/TOTAL, % S/TOTAL, and € for various cost and sales categories.

6. DISPOSICION RELATIVA A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

El articulo 61.4 de la L.O.U.J. y sus modificaciones establece que se deben establecer coeficientes correctores para aquellos propietarios de suelo destinados a viviendas de proteccion oficial u otros usos de interes social. La vivienda de proteccion oficial esta sometida por ley a unos valores maximos de venta y la repercusion de suelo esta limitada al 15 % del valor de la vivienda , por lo que la repercusion del m2 esta sujeta a los valores fijos que establecen las administraciones para cada area : En el caso de Zurgena son las siguientes Vmax venta : 1.150,00€/m2 U.T.L. lo que implica una repercusion de 137,70 € K/pto = 0,788

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ZURGENA



2.2. FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

2.2.1. DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2.2.2. DE SUELO URBANIZABLE

2.2.3. RESUMEN SUELOS

2.2.1. DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

00161641

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AR-ZUR-01

NUCLEO/ASENTAMIENTO: ZURGENA

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-01

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE (HAB)	% AR RELAT.	% AR ABSOL.	USO PRCPAL.	OBJETIVO (U.A.)	APROVECHAMIENTO		GESTION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT SUPERAVIT (U.A.)	VIVIENDAS NUEVAS		HABITANTES	
						AREA (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A.)			EXIST.	VPO	EXIST.	NUEVAS
ZLH01	0,70	100,00	94,72	IND	2.521,88	0,34	2.148,75	238,86	133,28	0	0	0	0
TOTAL	0,70	100,00	94,72		2.521,88	0,34	2.148,75	238,86	133,28	0	0	0	0
S.G.EQ.	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	11,43	1,27	-12,70	0	0	0	0
S.G.INF.	0,01	1,48	1,48		0,00	0,34	33,63	3,74	-37,36	0	0	0	0
TOTAL S.G.	0,04	5,28	5,28		0,00	0,34	118,95	13,33	-133,28	0	0	0	0
TOTAL	0,74	100,00	100,00		2.521,88	0,34	2.269,70	252,19	0,00	0	0	0	0

RESUMEN AR AR-ZUR-01

APROY. MEDIO	0,34 U/M2
USO SUELO	INDUSTRIAL
TIPOLOG. PRCPAL	NAVE AGRIC.
USO RESIDENCIAL	0,00 M2
USO INDUSTRIAL	2.802,10 M2
SUP. BRUTA AR	7.005,00 M2
SUP. S.G.	380,86 M2
SUP. TOTAL	7.385,86 M2
SUP. EXIST.	0,00 M2
VIVIENDAS LIBRES	0 UD.
VPO	0 UD.

RESUMEN AR AR-ZUR-01

APARC. TOTAL	0,50 UD./100M2
JUSTIFICACIONES	EG 12,00 M2/100M2
EXIST.	25,00 M2/100M2
TOTAL	37,00 M2/100M2

3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO AR-ZUR-01

DENOMIN. UNIDAD	AREA (M2)	TECHADO (M2)	EFECTOS POT. (M2)	JUSTIFICACIONES EG (M2/100M2)	TOTAL UD./100M2
ZLH01	700,50	0,00	2.802,10	0,40	0,50
TOTAL	700,50	0,00	2.802,10	0,40	0,50

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-01

DENOMIN. UNIDAD	AREA (M2)	TECHADO (M2)	EFECTOS POT. (M2)	JUSTIFICACIONES EG (M2/100M2)	TOTAL UD./100M2
ZLH01	700,50	280,20	0,00	0,40	0,50
TOTAL	700,50	280,20	0,00	0,40	0,50

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POT. AR-ZUR-01

DENOMIN. UNIDAD	SUPERF. SUELO OCUPADA (M2)	NO OCUP. (M2)	TOTAL (M2)	USO PRCPAL.	COMP. POT. (UD.)	HABITANTES NUEVAS VPO	COMP. POT. (HAB)
ZLH01	0,00	0,00	0,00	INDUSTRIAL	0	0	0
TOTAL	0,00	0,00	0,00		0	0	0

7.- RESUMEN USOS

USOS	M2 SUELO	M2 SUELO
RESIDENCIAL	0,00	0,00
TERCIARIO	0,00	0,00
INDUSTRIAL	2.802,10	2.802,10
TOTAL M2	2.802,10	2.802,10
VARIADO	2.802,10	0,00
DOT. LOCAL	0,00	0,00
EL	700,50	700,50
EG	280,20	280,20
TOTAL M2	980,70	980,70
DOT. S.G.	244,05	244,05
EL	37,24	37,24
EG	199,57	199,57
TOTAL M2	390,86	390,86

8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS

EXISTED. ZLH01	42.200,01
TOTAL AR	42.200,01

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

VLIBRE VPO	0,00	0,00
TOTAL EDIF. RESIDENCIAL	0,00	0,00

RESUMEN AR AR-ZUR-01

USO	INDUSTRIAL
COMP. POT. (UD.)	0
HABITANTES NUEVAS VPO	0
COMP. POT. (HAB)	0

RESUMEN AR AR-ZUR-01

USO	INDUSTRIAL
COMP. POT. (UD.)	0
HABITANTES NUEVAS VPO	0
COMP. POT. (HAB)	0

RESUMEN AR AR-ZUR-01

USO	INDUSTRIAL
COMP. POT. (UD.)	0
HABITANTES NUEVAS VPO	0
COMP. POT. (HAB)	0

RESUMEN AR AR-ZUR-01

USO	INDUSTRIAL
COMP. POT. (UD.)	0
HABITANTES NUEVAS VPO	0
COMP. POT. (HAB)	0

RESUMEN AR AR-ZUR-01

USO	INDUSTRIAL
COMP. POT. (UD.)	0
HABITANTES NUEVAS VPO	0
COMP. POT. (HAB)	0

RESUMEN AR AR-ZUR-01

USO	INDUSTRIAL
COMP. POT. (UD.)	0
HABITANTES NUEVAS VPO	0
COMP. POT. (HAB)	0

EQUIPO REDACTOR FRANCISCO SALVADOR GRANADOS

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO : ZURGENA AREA DE REPARTO AR-ZUR-101 IDENTIFICACION DE LA U.E. U.E. ZU-01

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

ZU-01

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)
			P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)			LIBRE (M2)	VPO (M2)	LIBRE (M2)			VPO (M2)	LIBRE (M2)	VPO (M2)					
INDUSTRIAL	IND.	0,00	3.382,50	2.321,80	8867,70	7.095,00	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	2.802,10	2.802,10	2.802,10	2.321,88	2.321,88	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																				
0.341																				

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. A PRESENTAR U.E. RECTOR QUE TIENE UN DEFICIT (+) SUPERAVIT (-) DE ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E. RECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-101

133,28 U.E.

2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USO LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE N° VIV	TECHO MAXIMO (M2)	NUEVO		TOTAL (M2)	DEFICIENTE POND. K.	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA N° PLANTAS
				N° VIV	M2				
RESIDENCIAL R2 (VUA)		0	0,00	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R4 (VUP)		0	0,00	0	0,00	0,00	0,87	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VPIB)		0	0,00	0	0,00	0,00	0,96	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R8 (VPIB)		0	0,00	0	0,00	0,00	0,88	0,00	LLC
TERCIARIO		0	0,00	280,10	280,10	280,10	0,90	252,09	
INDUSTRIAL		0	2.522,00	2.522,00	2.522,00	0,90	2.289,80		
TOTAL		0	0,00	0	2.802,10	2.802,10		2.521,89	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION			
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	P.URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN URBAN. REFERENCIA INTERIOR	24	12	12	24
PROYECTO DE REPARACION	PROYECTO DE REPARACION				
PROYECTO DE URBANIZACION					

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR LA ZONA DE INDUSTRIAS MEDIAS DE ZURGENA DANDO SOLUCION A LAS VIVIENDAS A MEDIO CONSTRUIR QUE EXISTEN EN LA UNIDAD	
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA LOUA RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD. LA UNIDAD DEBE CONSERVAR EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES DEBE DE PROPONER UN TRAZADO VIARIO LOGICO DE COMUNICACION CON EL RESTO DE LA ZONA INDUSTRIAL	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE.	CARRETERAS
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR.T.113 DE LEY 7/2009 LA U.E. "SUNG-UE-ZU-101" DEBE ASUMIR LAS CARGAS SUPLEMENTARIAS PARA LA ADECUACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS NECESARIAS DE : 16,73 €/U.A. que hace un importe de 42.200,01 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR (U.E.S DE USO)	INDUSTRIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
RESIDENCIAL NO COMERCIAL	10 %
RESIDENCIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO INDUSTRIAL	20 %

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	700,50
E.O.	280,20
TOTAL	980,70
APARC.PUBLIC. MIN.	14



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AR-ZUR-R01

NUCLEO/ASENTAMIENTO: ZURGENA

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Área de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R01

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (HAB)	AR. RELAT.	AR. ABSOL.	USO PRCPAL.	OBJETIVO (U.A.)	APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A.)	GESTION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT O SUPERAVIT (U.A.)	VIVIENDAS NUEVAS		HABITANTES		TOTALES
										EXIST.	LIBRES	LIBRES	VPO	
ZUR-R01	1,37	42,80	41,03	RES	3.502,23	0,238	2.846,38	327,36	228,47	0	17	9	23	62
ZUR-R02	1,85	57,40	55,28	RES	4.476,28	0,238	3.989,23	441,03	66,03	2	20	11	48	77
TOTAL	3,23	100,00	96,31		7.978,51	0,238	6.835,61	768,40	294,50	2	37	20	71	140
S.G.EQ.	0,01	0,36	0,36		0,00	0,238	0,25	2,81	-28,06					
S.G.INF.	0,03	1,03	1,03		0,00	0,238	74,30	8,26	-82,56					
TOTAL S.G.	0,12	3,69	3,69		0,00	0,238	265,05	29,45	-294,50					
Cargas SUPI	3,35	100,00			7.978,51		7.180,65	797,86	0,00	2	37	20	71	140

6.-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-ZUR-R01

S.G. EL.	772,11 M2
S.G.EQ.	117,80 M2
S.G.INF.	346,64 M2
TOTAL S.G.	1.236,55 M2
Cargas SUPI	16,73 €/U.A.

7.- RESUMEN USOS

USOS	M2 SUELO	M2 SUELO
RESIDENCIAL	7.825,00	3.226,40
TERCIARIO	837,71	1.033,53
INDUSTRIAL	0,00	4.229,57
TOTAL M2	8.662,71	
VARIADO	11.902,07	M2 SUELO
DOT LOCAL		
EL		
EQ		
TOTAL M2		
DOT S.G.		
EL	772,11	
EQ	117,80	
INF	346,64	
TOTAL M2	1.236,55	

8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS

USOS	€/M2	€/M2
ZUR-R01	45.024,44	
ZUR-R02	74.903,76	
TOTAL AR	133.508,20	

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R01 3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (M2)	SUPERFICIE (M2)	DENSIDAD (VIVIENDAS/M2)	DENSIDAD (VIVIENDAS/M2)	JUSTIFICACIONES		TOTAL UD./100M2
					M2/M2	M2/100M2	
ZUR-R01	1.374,60	1.374,60	18,91	3.657,71	0,27	37,58	0,50
ZUR-R02	1.851,80	1.851,80	17,82	4.705,00	0,25	39,36	0,50
TOTAL	3.226,40	3.226,40	18,29	8.362,71	0,26		

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-ZUR-R01

DENOMINACION UNIDAD	SUPERF.SUELO VIV/EXIST.	NETA COPIABLE POR (M2)	TOTAL (M2)	USO PRCPAL.	VIVIENDAS		COMPTOTA (UD)		HABITANTES		COMP.POTA (HAB)
					EXIST.	NUEVAS	LIBRES	VPO	LIBRES	VPO	
ZUR-R01				RESIDENCIAL			0	0			0
ZUR-R02				RESIDENCIAL			0	0			0
TOTAL							0	0			0

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL DE NUEVA CONSTRUCCION

LIBRE VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
2.300,00	980,00
2.750,00	1.210,00
5.050,00	2.200,00
69,68%	30,34%

00161641

EQUIPO REDACTOR FRANCISCO SALVADOR GRANADOS



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL
2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO : ZURGENA AREA DE REPARTO AR-ZUR-RO1 IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. ZU-R01

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	OTROS (M2)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (U.A.)	
			P.LIBRES (M2)	VIVIENDAS LIBRE (M2)	NUEVAS VIVIENDAS LIBRE (M2)			EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)				OTROS (M2)
RESIDENCIAL	VIVIENDA	0,00	6.873,00	5.059,47	1.813,53	13.745,00	0	17	9	26	3.857,71	3.857,71	272,11	3.502,23
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)														

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	VIVIENDA NUEVA VPO
0,00	0,00	0

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014, circula por la Dirección General.

2.- ORDENACION POR MERMORADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE N° VIV.	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	CEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
			N° VIV.	(M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)		0	0,00	7	1.050,00	1,00	1.050,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)		0	0,00	10	1.250,00	0,91	1.400,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)		0	0,00	9	980,00	1,12	0,00	LL
RESIDENCIAL R5 (VUNE)		0	0,00	9	980,00	0,82	0,00	LL
RESIDENCIAL R6 (VUNE)		0	0,00	9	980,00	0,79	780,12	LL
TERCIARIO TERC.		0	0,00	367,71	367,71	0,74	272,11	
INDUSTRIAL IND.		0	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		0	0,00	26	3.657,71		3.502,23	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	TOTAL, ESPECIAL, REFORMA INTERIOR, PROYECTO DE REPARACION, PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS: CONSOLIDAR EL NUCLEO DE ZURGENA POR SU LIMITE SUR CON LA RAMBLA DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: DEBE DE CONTRIBUIR LAS OBRAS NECESARIAS DE ENCAUZAMIENTO DE LA RAMBLA DEBERA DE CUBRIR LAS CONDICIONES DE LA LOMA RELATIVAS A LESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO. LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES.

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES: POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE VPECUARIAS PREVIENDO A LA TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEBERA DE REALIZAR UN ESTUDIO HIDROLOGICO/HIDRAULICO COMPLEMENTARIO QUE DEFINA DICHAS ZONAS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.P.D.P.H. CUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSECUENCIA DEL ESTUDIO MENCIONADO NO PODRA SER JUSTIFICACION DE CARGAS SUPLEMENTARIAS SOBRE EL SECTOR. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES. La presente U.E./Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras sistemas necesarias de : 16,73 EUVA lo que hace un importe de 58.604,44 EUROS.

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA INSTRUCCION 1/2014 SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2 N° DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 UD. PABILLONES CONSIDERADOS A EFECTO DE CRECIMIENTO 0 PAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO RESIDENCIAL	Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL NO COMERCIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	N° SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	1.374,00
E.C.	438,93
TOTAL	1.813,93
APARC.PUBLIC. MIN.	18

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las edificaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. ZUR02

AR-ZUR-R01

AREA DE REPARTO

ZURGENA

ZU-R02

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

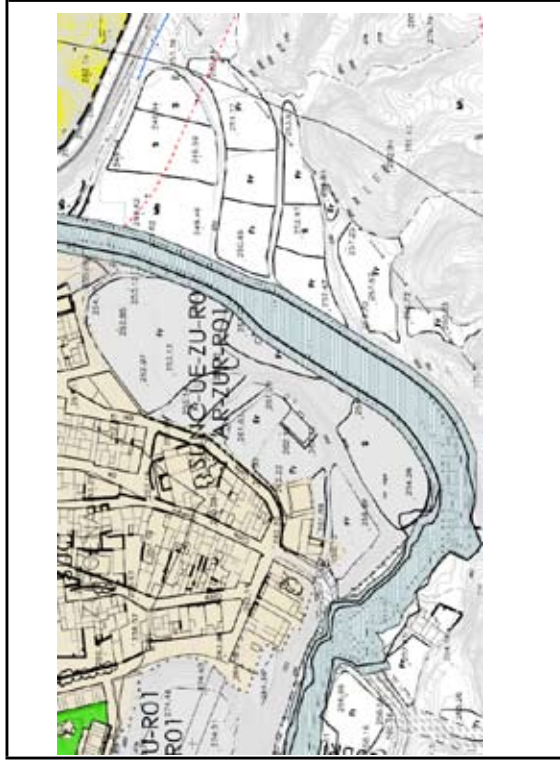
USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (U2)	APROVECHAMIENTO			TOTAL (U2)		
		P. LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (UD)	LIBRE (M2)	VPO (M2)		NUEVAS (M2)	LIBRE (M2)	VPO (M2)		NUEVAS (M2)	EXISTENTE (U2)	LIBRE (U2)		OTROS (U2)	NUEVAS (U2)
RESIDENCIAL	VIVIENDA	400,00	8.850,00	2.418,40	11.668,40	2	20	11	33	2.750,00	2.750,00	1.210,00	4.710,00	2.750,00	2.900,00	85,48	347,80	4.472,28	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U2/M2)		P. LIBRES (%)		OTROS (%)		TOTAL (%)		TOTAL (UD)		EDIFICABILIDAD LIBRE (M2/M2)		OTROS (M2/M2)		APROVECHAMIENTO NUEVAS (U2/M2)		OTROS (U2/M2)		TOTAL (U2/M2)	
		47,84		36,95		100,00		60,61		0,15		0,07		0,16		0,05		0,24	

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014, circularada por la Dirección General

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR (U.E.) ES DE USO RESIDENCIAL	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO (M2)
E.L.	1.851,000
E.O.	584,000
TOTAL	2.435,000
APARC. PUBLIC. MIN.	24



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

CONSIDERACIONES A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI	% NO
CONSOLO.	VIVIENDA NUEVA
0,00	LIBRE
0	VPO
0	0

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE POND. R.	APROVECH. OBJETIVO (U2)	ALTIMA MAXIMA N PLANTAS
			Nº VIV	Nº			
RESIDENCIAL	R2 (VIA)	2	275,00	10	1,00	1,775,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	10	0,81	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	10	1,12	1,400,00	LLC
RESIDENCIAL	R5 (VPIR)	0	0,00	11	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL	R6 (VPIR)	0	0,00	11	0,79	953,48	LLC
TERCIARIO	RVPO	0	0,00	11	0,74	347,80	LLC
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	11	0,90	0,00	LLC
TOTAL		2	275,00	31	4,430,00	4,705,00	4,476,28

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN GENERAL REFERENCIA INTERIOR	24	12	24
	PROYECTO DE REPARCELACION			
	PROYECTO DE URBANIZACION			

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS	CONSOLIDAR EL NUCLEO DE ZURGENA POR SU LIMITE SUR CON LA RAMBLA DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUA RELATIVAS A LAS CIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO. LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES	PREVIAMENTE AL PLAN DE DESARROLLO SE DEBE REALIZAR UN ESTUDIO HIDROLOGICO/HIDRAULICO COMPLEMENTARIO QUE DEFINA DICHAS ZONAS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.P.P.H. CUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSECUENCIA DEL ESTUDIO MENCIONADO PODRA SER JUSTIFICACION PARA EL ESTABLECIMIENTO DE POSIBLES COMPENSACIONES. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES S
4.4.- DETERMINACIONES VINCULANTES	La presente U.E./Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras sistemas necesarias de : 16,75 €/U2 lo que hace un importe de 74.903,75 EUROS
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA	
INSTRUCCION 1/2014	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
PARÁMETROS CONSIDERADOS A EFECTO DE CRECIMIENTO	0 P.H.B.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R01

AR-ZUR-R023

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUA

AF-R01

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO									
		P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	VPO (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	VPO (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (U.A.)						
RESIDENCIAL	VUAD	0,00	12.076,00	6.841,80	8.233,20	24.150,00	0	37	18	55	0,00	4.625,00	1.960,00	730,00	7.335,00	0,00	5.365,00	1.959,84	481,80	7.446,64
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,275																		

(*) % Computable según la Instrucción 12/014 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	CONSOLID.	LIBRE
LIBRE	VPO	
0,00	0,00	0
0,00	0,00	0

DEFICITO SUPERAVIT U.A. LA PRESENTE U.E. SECTORES TIENE UN DEFICIT (O SUPERAVIT) (1) DE 808,68 U.E. U.A. ESTE DEFICIT (SUPERAVIT) ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R023

2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE N° VIV	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	CEFICIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PUNTAS
			N° VIV	NUEVO (M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	0	0,00	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R4 (VUP)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,84	0,00	DEFINIREN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VVA)	0	0,00	37	4.625,00	4.625,00	1,16	5.365,00	LLC
RESIDENCIAL R8 (VVA)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL R10 (VVA)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,81	1.690,84	LLC
TERCIARIO	0	0,00	1.980,00	1.980,00	1.980,00	0,66	481,80	
INDUSTRIAL	0	0,00	730,00	730,00	730,00	0,90	481,80	
TOTAL	0	0,00	7.335,00	7.335,00	7.335,00	0,90	7.446,64	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM.		PROGRAMACION	
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	12	24
	PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION				

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUA QUE PERMITE EL DESARROLLO URBANO Y ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.	
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA U.E. EN SU ESTADO ACTUAL, LA U.E. DEBE SER UN AREA DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E. EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. VIAS PECUARIAS	
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR-T113 DE LEY 7/2009 LA U.E. SE OBLIGA A SUFRIR LAS CARGAS SUPLEMENTARIAS PARA LA ADECUACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS NECESARIAS DE : 17,38 EUROS/m2 que hace un importe de 128.458,41 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL PUNTO SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO N° DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0,00 M2 0 UD. 0 HAB.

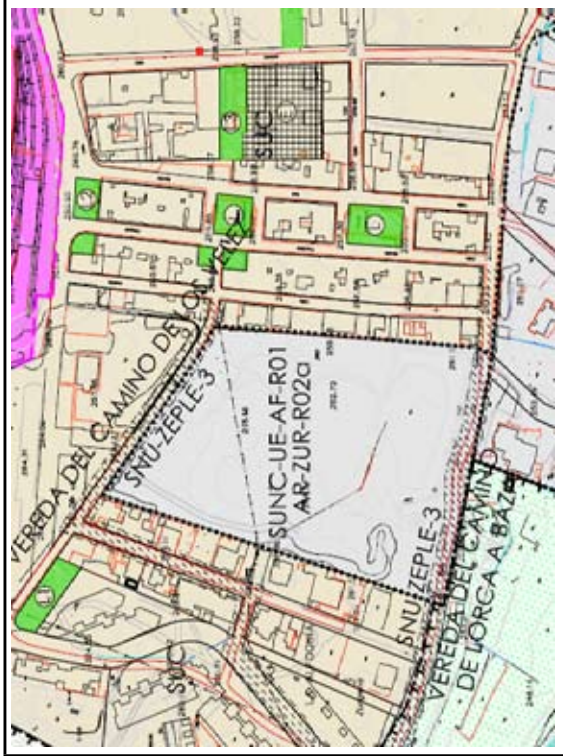
EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

La superficie prevista para via pecuaria es una reserva de la Unidad para destinaria a los usos previstos por la legislación de V. pecuaria obligatoria sea de aplicación en art. 55.3.a de la LOUA

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	2.415,00
V. PECUARIA	1.938,00
EC.	880,20
TOTAL	5.233,20
APARC. PUBLIC. MIN.	37

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/ U.E. DE USO	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	0 %
RESERVA NO COMERCIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E/S U.E. AF-R02

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO				Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO							
		P.OCCP. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (LIBRE/UD)	NUEVAS (VPO/UD)	EXISTENTE (LIBRE/M2)	NUEVAS (VPO/M2)	EXISTENTE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)					
RESIDENCIAL	VUAD/VPAc	250,00	8.420,00	7.036,84	2.833,36	13.240,00	2	31	14	47	260,00	3.400,00	1.940,00	620,00	1.244,32	409,20	5.219,52
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,275															

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE		TECHO MAXIMO		CEGIFENTE PONDER. R	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA N° PLANTAS
		N° VIV	M2	N° VIV	M2			
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	2	268,00	0	0,00	1,00	268,00	1
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	12	1.500,00	0,84	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	19	1.900,00	1,16	1.740,00	PLANTAS DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R5 (VPAc)	0	0,00	14	1.540,00	0,82	1.538,00	LL
TERCIARIO	RVPO	0	0,00	0	0,00	0,81	1.244,32	0
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0	0,00	0,66	409,20	0
TOTAL		2	268,00	45	5.560,00	0,90	5.219,52	

3.- GESTION

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE		TECHO MAXIMO		CEGIFENTE PONDER. R	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA N° PLANTAS
		N° VIV	M2	N° VIV	M2			
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	2	268,00	0	0,00	1,00	268,00	1
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	12	1.500,00	0,84	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	19	1.900,00	1,16	1.740,00	PLANTAS DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R5 (VPAc)	0	0,00	14	1.540,00	0,82	1.538,00	LL
TERCIARIO	RVPO	0	0,00	0	0,00	0,81	1.244,32	0
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0	0,00	0,66	409,20	0
TOTAL		2	268,00	45	5.560,00	0,90	5.219,52	

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE		TECHO MAXIMO		CEGIFENTE PONDER. R	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA N° PLANTAS
		N° VIV	M2	N° VIV	M2			
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	2	268,00	0	0,00	1,00	268,00	1
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	12	1.500,00	0,84	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	19	1.900,00	1,16	1.740,00	PLANTAS DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R5 (VPAc)	0	0,00	14	1.540,00	0,82	1.538,00	LL
TERCIARIO	RVPO	0	0,00	0	0,00	0,81	1.244,32	0
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0	0,00	0,66	409,20	0
TOTAL		2	268,00	45	5.560,00	0,90	5.219,52	

4.1.- OBJETIVOS
CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA... ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
DEBE CONSERVAR LA ALTOA RELATIVA A CIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO... SANAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR.T.113 DE LEY 7/2020
LA U.E. Se somete a cargas suplementarias para la eleccion de las infraestructuras externas necesarias de: 17,38 €/U.A. le que hace un importe de 80.241,05 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG



CLASE	SUP SUELO (M2)	SUELO/100M2 TECHO
E.L.	1.934,00	33,18
E.C.	699,38	12,00
TOTAL	2.633,38	45,18
AFARSC PUBLIC.MIN. 29		

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)		
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	LIBRE VPO
0,00	0,00	0

CONSIDERACIONES A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	LIBRE VPO
0,00	0,00	0

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS		
EL PRESENTE SECTOR U.E. DE USO RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	TERCIARIO COMERCIAL	10 %
	TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
	TURISTICO	10 %
	MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %

(*) En el caso que no sea posible la implantacion de las dotaciones minimas obligatorias será de aplicacion el art. 56.3 de la LOUA por la Direccion General

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R03

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.Ocup. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			EXISTENTE (M2)	TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A.)	
			P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	VIVIENDAS (M2)		EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	NUEVAS		LIBRE (M2)	VPS(M2)	OTROS (M2)			LIBRE (U.A.)	VPS(U.A.)	OTROS (U.A.)		
RESIDENCIAL	VUAD	400,00	6.465,00	3012	1.883,00	13.750,00	1	18	9	28	370,00	2.250,00	950,00	390,00	4.000,00	370,00	2.810,00	799,92	257,40	4.037,32
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,275																		

DEBITO SUPERAVIT U.A. 283.338

LA PRESENTE U.E. SECTOR TIENE UN DEFICIT (U) SUPERAVIT (A) DE 283.338 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02a

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO (M2)	Nº VIV.	Nº PLANTAS	ALTIURA MAXIMA	TECHO MAXIMO NUEVO		CEFOIENTE PONDER. K	APROVIC. OBJETIVO (U.A.)
						TOTAL (M2)	Nº VIV.		
RESIDENCIAL R2 (VUA)	1	370,00	0	0,00	370,00	1,00	370,00	1,00	370,00
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	18	2.250,00	0,00	0,94	0,00	0,94	0,00
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	18	2.250,00	0,00	1,16	2.250,00	1,16	2.610,00
RESIDENCIAL R5 (VPM)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,82	0,00	0,82	0,00
RESIDENCIAL R6 (VPM)	0	0,00	9	980,00	0,00	0,81	980,00	0,81	799,92
TERCIARIO TERC.	0	0,00	390,00	390,00	0,00	0,66	390,00	0,66	257,40
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	0,90	0,00
TOTAL	1	370,00	27	3.630,00	4.000,00				4.037,32

2.- ORDENACION POR MENORZADA

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEA.M (MESES)	REPARC. (MESES)	PROGRAMACION URBAN (MESES)	EDIFICA (MESES)
PLANEA.MIENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE REPARACION INTERIOR	24	12	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS
CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA... ESTABLECER UN VARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E. DEBERA DE REALIZAR UN ESTUDIO SOBRE LA ERA DE TRUJILLO Q DETERMINE SI PROCEDE SU MANTENIMIENTO. ESTE ESTUDIO SE REALIZARA CON LA ASISTENCIA DE LA DELEGACION RESPONSABLE DE PATRIMONIO

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
DEBE REALIZARSE CON LA AYUDA DE LA U.E. RELATIVAS A CIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO... JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES
POR LO Q PRECISA INFORMAR FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL PATRIMONIO

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR.T.113 DE LEY 7/2009
U.E./S. Se admiten cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 70.188,338 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.TA

INSTRUCCION 12014	SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO
	0,00 M2	0 UD.	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

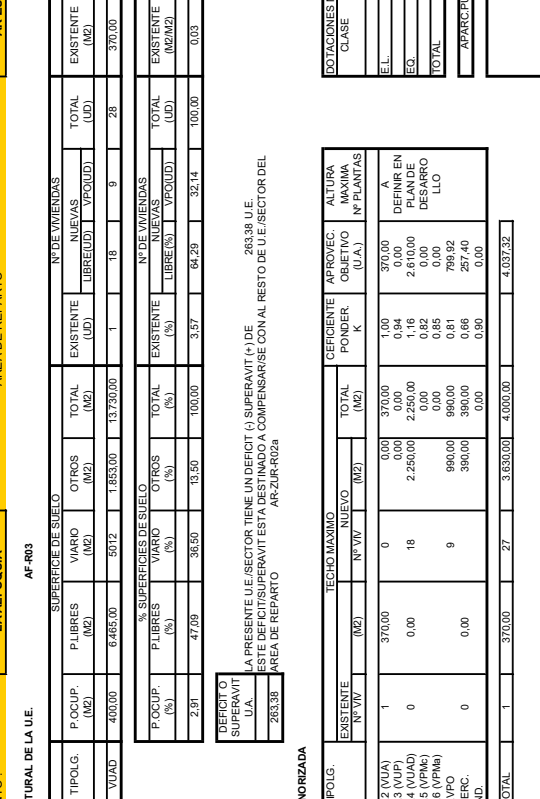
00161641

CLASE	SUP.SUELO (M2)	SUELO 100 M2 TECHO (M2)
E.L.	1.373,00	34,33
E.C.	460,00	12,00
TOTAL	1.833,00	46,33
APARC.PUBLIC. MIN.		20

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	VIVIENDA NUEVA VPO
	0,00	0,00	0

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 56.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS
EL PRESENTE SECTOR TIENE LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCIARIO COMERCIAL 10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL 10 %
TURISTICO 10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL 20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R04

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

AF-R04

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO		TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS		TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD		TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO		TOTAL (U.A./M2)	
			P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (LIBRE/OTR)	NUEVAS (LIBRE/OTR)		EXISTENTE (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (LIBRE/OTR)	NUEVAS (LIBRE/OTR)		
RESIDENCIAL	VUAD	200,00	4.749,00	3612,76	1.336,24	1	13	7	21	182,00	1.825,00	300,00	2.887,00	198,00	2.887,18
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		2,02		47,88	38,50	13,50	61,30	33,33	100,00	0,02	0,18	0,08	0,29	0,02	0,29

DEFICIT O SUPERAVIT		
U.A.	U.E.	U.D.
17632	17632	17632

(*) Comutable según la Instrucción 1/2014, circula por la Dirección General

2.- ORDENACION POR MEMORIA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE Nº VV	TECHO MAXIMO (M2)	NUEVO		TOTAL (M2)	COEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
				Nº VV	(M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)		1	192,00	0	0,00	192,00	1,00	182,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,94	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)		0	0,00	1.625,00	1.625,00	1.625,00	1,16	1.886,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VUNE)		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	LLO
RESIDENCIAL R6 (VUNE)		0	0,00	770,00	770,00	770,00	0,81	622,16	188,00
TERCIARIO		0	0,00	300,00	300,00	300,00	0,68	188,00	115
INDUSTRIAL		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		1	192,00	2.695,00	2.887,00	2.887,00		2.887,18	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM (MESES)	REPARC (MESES)	URBAN (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		24	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA, ESTABLECIENDO UN VIVIERO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.				
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEFINIR LA U.E. EN CONCORDANCIA CON LA LOU, LA LOU RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LAS MISMAS, CON SUjecION A LA UNIDAD DE COMPENSACION ASIMILA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES				
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORMAR FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE.				CARRETERAS
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL 113 DE LEY 7/2020 LA U.E. "SUNJUNCION DE LA ALFOQUIA" PARA ELABORAR UNAS CARGAS SUPLEMENTARIAS PARA LA ELABORACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS NECESARIAS DE : 50.388,98 EUROS				
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO				
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO				0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO				0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO				0 HAB.

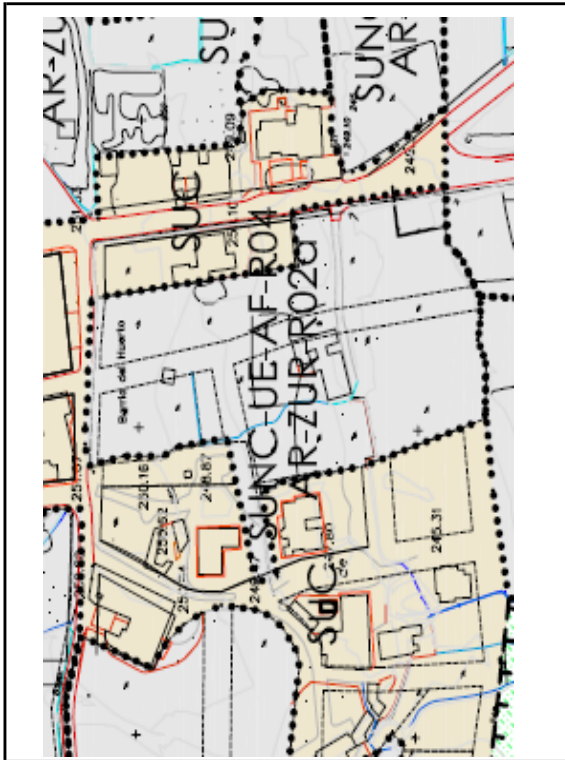
EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las edificaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 58.3.a de la LOUA

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	CLASE	Nº SUP.SUELO (M2)	% SI	
			CONSOLID.	LIBRE
E.L.		989,80	34,28	
E.C.		346,41	12,00	
TOTAL		1.336,24	46,28	
APARC.PUBLIC. MIN.		15		

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO RESIDENCIAL	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNJ



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R05

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUJA

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (U.A./M2)							
			P.LIBRES (M2)	VIVIENDAS (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	V.P.OCCUP. (M2)		V.P.OCCUP. (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (M2)		LIBRE (M2)	V.P.OCCUP. (M2)					
RESIDENCIAL	VUAD	0,00	5.300,00	397,24	1.426,80	10.600,00	0	15	8	23	0,00	1.975,00	390,00	300,00	3.055,00	0,00	2.175,00	711,04	198,00	3.084,04	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,275		50,00		13,48		100,00		65,22		34,78		100,00		0,08		0,23		0,29	

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO
% SI NO VIVIENDA NUEVA
% SI CONSOLID. LIBRE VPO

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014, articulada por la Dirección General

DEBITO SUPERAVIT U.A. 17044

LA PRESENTE U.E. SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 17044 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02a

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE Nº VIV.	TECHO MAXIMO (M2)	Nº VIV. NUEVO	TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. (%)	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)	Nº PLANTAS
RESIDENCIAL	R3 (VUAV)	0	0,00	0	0,00	1,00	0,00	12,00	1
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	15	1.875,00	1,16	2.175,00	12,00	1
RESIDENCIAL	R5 (VPMG)	0	0,00	0	0,00	0,82	0,00	12,00	1
RESIDENCIAL	R6 (VPMG)	0	0,00	0	0,00	0,85	0,00	12,00	1
RESIDENCIAL	R7 (VPMG)	0	0,00	8	880,00	0,81	711,04	12,00	1
RESIDENCIAL	R8 (VPMG)	0	0,00	0	0,00	0,86	860,00	12,00	1
RESIDENCIAL	R9 (VPMG)	0	0,00	0	0,00	0,88	880,00	12,00	1
RESIDENCIAL	R10 (VPMG)	0	0,00	0	0,00	0,88	880,00	12,00	1
TOTAL		0	0,00	23	3.055,00	0,98	3.084,04		

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	RECONSTRUCION URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	12	24
PROYECTO DE REPARCELACION	PROYECTO DE URBANIZACION				

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS
CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO ESTABLECER UN VARIADO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOAJA RELATIVAS A GERENCION DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICIDAD CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SMART. 113 DE LEY 7/2002
La presente U.E./Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras de abastecimiento de : 17.288 EUVA lo que hace un importe de 53.855,88 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POJA

SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO
0,00 M2	0 UD.	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R06

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

AF-R06

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

AF-R06

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO								
		P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	OTROS (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)					
RESIDENCIAL	VAD	0,00	2.785,00	20,36	749,00	5.570,00	0	8	4	12	1.000,00	440,00	180,00	1.600,00	1.600,00	355,52	105,60	1.621,12	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,275																	

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014, circuliada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI NO VIVIENDA NUEVA	0
CONSOLID. LIBRE	0
CONSOLID. VAD	0

2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EXISTENTE N° VIV.	TECHO MAXIMO NUEVO		CERCIANTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
		M2	N° VIV.			
RESIDENCIAL R2 (VUA)	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,94	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	1.000,00	1.000,00	1,16	1.160,00	0,00
RESIDENCIAL R5 (VPAE)	0	0,00	0,00	0,82	0,00	LLCO
RESIDENCIAL R6 (VPAE)	0	440,00	440,00	0,81	365,52	0,00
TERCIARIO TERC.	0	160,00	160,00	0,66	105,60	0,00
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00
TOTAL	0	0,00	1.600,00	1.600,00	1.621,12	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		PROGRAMACION	
	PLANIAM (MESES)	REPARC. (MESES)	P.URBAN (MESES)	EDIFICA (MESES)
PLANIAMIENTO DE DESARROLLO	24	12	12	24
PROYECTO DE REPARACION				

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS
CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA CON UN VARIADO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E. ESTABLECER UN VARIADO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
DEBE CONSERVAR LA ALTOA RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA U.E. EN SU ENTORNO. ASIMISMO EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETO A LEY 7/2020 DE LA U.E. Se han asumido las siguientes cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 28.183,08 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2)
E.L.	557,00
ECO.	192,00
TOTAL	749,00
APARC PUBLIC. MIN.	8

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2)
E.L.	557,00
ECO.	192,00
TOTAL	749,00
APARC PUBLIC. MIN.	8

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 56.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS
EL PRESENTE SECTOR (UE) ES DE USO RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCIARIO COMERCIAL 10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL 10 %
TURISTICO 10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL 20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R07

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

AF-R07

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO								
		P.OCCUP. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.D.)	LIBRE (U.D.)	OTROS (U.D.)	TOTAL (M2)	LIBRE (M2)	VPO (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)				
RESIDENCIAL	VUADVPAC	0,00	9.179,00	2.490,40	18.350,00	0	30	14	44	0,00	3.375,00	1.540,00	540,00	5.455,00	0,00	3.405,00	1.244,32	356,40	5.005,72
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,275																	

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	CONSOLID.	LIBRE
U.D.	U.D.	VPO
0,00	0,00	0

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. EL PRESENTE U.E. RECTOR TIENE UN DEFICIT (O SUPERAVIT) (4) DE 40,91 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. RECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02a

2.- ORDENACION POR MENORZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		CEGIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PUNTAJAS
		EXISTENTE (M2)	NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL R2 (VUA)	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,84	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	15	1.876,00	1.975,00	1,16	2.175,00	LLC
RESIDENCIAL R5 (VUAE)	15	1.500,00	1.500,00	0,86	1.200,00	LLC
RESIDENCIAL R6 (VUNE)	14	1.540,00	1.540,00	0,81	1.244,32	LLC
TERCIARIO TERC.	0	0,00	540,00	0,66	366,40	0,00
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00
TOTAL		0	5.455,00		5.455,00	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESTRATEG. REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA DE LA U.E. EN EL AREA DE REPARTO ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.				
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE SER UN AREA DE CONEXION CON LA JUNTA DE COMPENSACION ASIMBA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES				
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE				
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LEY 7/2020 DE LA U.E. Se han asignado las siguientes cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 17,38 €/U.A. lo que hace un importe de 37.024,13 € EUROS				
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL PUNTO INSTRUCCION 1/2014 SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO				0,00 M2 0 U.D. 0 HAB.

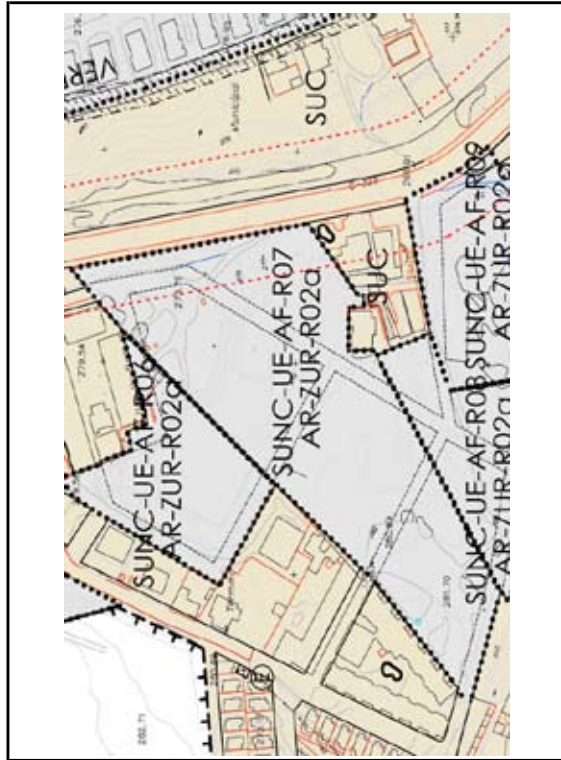
EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 59.3.a de la LOUA

CLASE	SUP. SUELO (M2)	SUELO (100 M2)	TECHO
E.L.	1.835,00		33,65
E.C.	654,92		12,00
TOTAL	2.489,92		45,65
APARC. PUBLIC. MIN.			27

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR / U.E. ES DE USO	RESIDENCIAL
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R08

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO						
		P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	VPO(UD)	TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE(U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)		
RESIDENCIAL	VUAD	0,00	2873,30	2106,8	0	8	4	12	0,00	1.000,00	440,00	1.600,00	0,00	1.160,00	355,52	105,80	1.621,12
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,275															

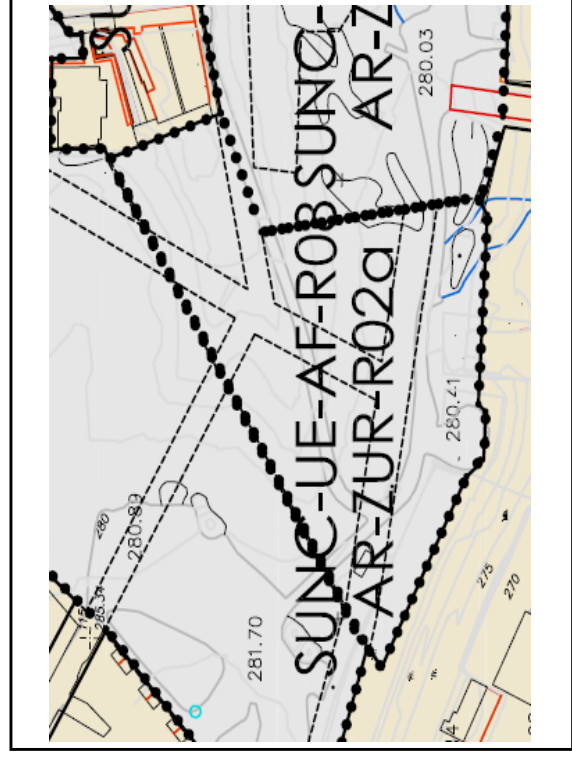
CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% S/CONSOLID.	% NO CONSOLID.	VIVIENDA NUEVA LIBRE VPO
0,00	0,00	0

(*) % Computable según la instrucción 1/2014 circulada por la Dirección General

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 59.3.a de la LOUA

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP/SUELO (M2 SUELO/100M2 TECHO)
E.L.	574,70
E.Q.	192,00
TOTAL	766,70
APARC/PUBLIC/MN	
	8

TABLA COMPARATIVA DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR	USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		CEPICIEN TO PONDERR	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N. PLANTAS
		EXISTENTE (M2)	NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL R2 (VUA)	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,94	1.160,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	1.000,00	1,16	0,00	LL
RESIDENCIAL R5 (VME)	0	0,00	0,00	0,82	0,00	LL
RESIDENCIAL R6 (VPM)	0	0,00	440,00	0,81	355,52	LL
TERCIARIO TERC.	0	0,00	160,00	0,66	105,60	
IND.	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL	0	0,00	1.600,00		1.621,12	

3.- GESTION	
SISTEMA DE ACTUACION	PROGRAMACION
COMPENSACION	REPARC. (MESES)
PLAN DE DESARROLLO	URBAN. (MESES)
PLAN DE REPARACION	24
PROYECTO DE REORGANIZACION	12
PROYECTO DE URBANIZACION	12
	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS
CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA, ESTABLECIENDO UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
DEBE SER UN AREA DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE. EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS A LEY 7/2020 U.E./S
Se han considerado las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de 17.38 €/U.A. lo que hace un importe de 283.383,08 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO
0,00 M2	0 UD.
0 UD.	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R09

AR-ZUR-R02a

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO									
		P.OCCUP. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	OTROS (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)							
RESIDENCIAL	VUAD/VPAE	0,00	5.057,50	397,7	1.350,50	10.715,00	0	17	8	25	0,00	1.900,00	880,00	295,00	3.075,00	0,00	1.898,00	711,04	194,70	2.803,74
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,275																		

CONSIDERAR EFECTOS DE CRECIMIENTO
% SI NO VIVIENDA NUEVA
CONSOLID. I CONSOLID. LIBRE VPD
0,00 0,00 0,00 0

CONSIDERAR EFECTOS DE CRECIMIENTO
% SI NO VIVIENDA NUEVA
CONSOLID. I CONSOLID. LIBRE VPD
0,00 0,00 0,00 0

DEFICITO SUPERAVIT U.A. 23,45
U.A. 23,45 U.E. 23,45 U.E.
ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTE RESULTADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. DEL SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02a

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 53.3.a de la LOUA

CLASE	SUP. SUELO (M2)	SUELO 100 M2 TECHO (M2)
E.L.	1.017,150	32,89
E.C.	369,00	12,00
TOTAL	1.386,150	44,89
AFARC. PUBLICA MIN.	15	

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS
EL PRESENTE SECTOR U.E. DE USO RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCIARIO COMERCIAL 10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL 10 %
INDUSTRIAL 10 %
TURISTICO 10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL 20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N.º PANTAS
		EXISTENTE (M2)	N.º VIV (M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)		0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)		0	0,00	0,00	0,84	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)		0	1.000,00	1.000,00	1,16	1.800,00	LL
RESIDENCIAL R5 (VUAE)		0	900,00	900,00	0,82	780,00	LL
RESIDENCIAL R6 (VPAE)		0	800,00	800,00	0,81	711,04	LL
TERCIARIO TERC.		0	295,00	295,00	0,66	194,70	
IND. IND.		0	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		0	3.075,00	3.075,00		2.803,74	

3.- GESTION
SISTEMA DE ACTUACION
COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
PLANEAMIENTO DE REPARACION
PROYECTO DE REPARACION
PROYECTO DE URBANIZACION

PROGRAMACION	PLANEAM. (MESES)	REPAR. (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
	24	12	12	12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES
4.1.- OBJETIVOS
CONSOLIDAR UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA...
ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
DEBE SER UN AREA INTERIOR DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA...
LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LEY 7/2020
U.E. Se han asumido las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de:
17,38 €/U.A. lo que hace un importe de 48.742,86 EUROS

INSTRUCCION 12014	PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 U.D.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA
APROBACION DEFINITIVA
2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO
AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02b

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LA ALFOQUIA

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Área de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.- CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02b

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (Has)	% RELAT.	% A.R. ABSOL.	USO PRCPAL.	OBJETIVO (U.A.)	APROVECHAMIENTO		10% A.M. (U.A.)	REPARTO O SUPRAVIV (U.A.)	EXIST.	VIVIENDAS NUEVAS		TOTALS	HABITANTES		TOTALS
						MECANIC.	SUBVIVIV.				LIBRES	VPO		LIBRES	VPO	
AF-R10	1,88	22,02	21,14	RES	4.810,24	0,260	4.403,88	-48,32	-82,86	0	29	13	42	69,6	31,2	100,8
AF-R11	1,01	11,78	11,30	RES	2.572,36	0,260	2.355,47	-217,21	-44,83	0	17	7	24	40,8	16,8	57,6
AF-R12	1,19	13,97	13,31	RES	3.121,48	0,260	2.773,75	-308,19	-39,54	5	10	6	21	24	14,4	45,4
AF-R13	0,51	5,91	5,68	RES	1.262,92	0,260	1.162,97	-149,95	-19,03	1	4	2	5	6,0	2,4	8,4
AF-R14	0,21	2,41	2,32	RES	1.171,81	0,260	1.061,81	-139,99	-18,18	0	1	0	1	1,2	0,6	2,4
AF-R15	0,21	2,41	2,32	RES	1.171,81	0,260	1.061,81	-139,99	-18,18	0	1	0	1	1,2	0,6	2,4
AF-R16	3,05	35,68	34,24	RES	8.086,16	0,260	7.135,57	-792,84	-157,75	0	37	22	59	88,8	52,8	141,6
TOTAL	8,56	100,00	95,98		23.152,03	0,260	19.988,34	-2.222,04	-931,65	5	117	61	183	281	148	434
S.G.E.L.	0,22		2,51		0,00	0,260	523,56	581,73	-581,73							
S.G.E.Q.	0,03		0,38		0,00	0,260	79,88	8,88	-88,73							
S.G.INF.	0,36		4,12		0,00	0,260	838,50	83,17	-851,65							
TOTAL S.G.	0,61		7,01		0,00	0,260	1.442,94	1.473,74	-1.473,74							
Cargas SUPI																

2.- DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02b.3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (M2)	E.L.	EQ.	DENSIDAD (VIVI/Ha)	EDIFICAB.	E.L. > 10%	JUSTIFICACIONES		TOTAL UD./100M2	APARC UD./100M2
							M2/TECHO	M2/100M2		
AF-R10	1.884,60	625,20	1,88	22,29	1.884,60	0,28	5.210,00	36,17	12,00	48,17
AF-R11	1.009,00	346,80	1,01	23,91	1.009,00	0,28	2.890,00	34,88	12,00	46,88
AF-R12	1.190,00	396,00	1,19	23,91	1.190,00	0,28	3.330,00	33,90	12,00	45,90
AF-R13	712,20	232,12	0,71	19,68	712,20	0,29	2.101,00	34,79	12,00	46,79
AF-R14	508,20	174,60	0,51	21,73	508,20	0,29	1.455,00	34,79	12,00	46,79
AF-R15	375,00	173,68	0,38	58,11	375,00	0,70	2.592,00	25,92	12,00	37,92
AF-R16	3.053,60	1.082,00	3,05	19,32	3.053,60	0,29	8.850,00	34,50	12,00	46,50
TOTAL	8.726,60	3.037,14		21,38	8.556,10	0,30	25.309,50			

4.- CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE VIVI EXIST.	VIVI/V.TERC.	TOTAL	SUPERFICIE COMP POT.	COMP POT.	USO PRCPAL.	VIVIENDAS		HABITANTES	
							EXIST.	VPO	LIBRES	VPO
AF-R10	0,00		0,00	0,00	0	RESIDENCIAL				
AF-R11	0,00		0,00	0,00	0	RESIDENCIAL				
AF-R12	0,00		0,00	0,00	0	RESIDENCIAL				
AF-R13	0,00		0,00	0,00	0	RESIDENCIAL				
AF-R14	0,00		0,00	0,00	0	RESIDENCIAL				
AF-R15	0,00		0,00	0,00	0	RESIDENCIAL				
AF-R16	0,00		0,00	0,00	0	RESIDENCIAL				
TOTAL	0,00		0,00	0,00	0					

8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EUROS	LIBRES	VPO	TOTAL
AF-R10	83.825,77			83.825,77
AF-R11	44.720,34			44.720,34
AF-R12	54.266,76			54.266,76
AF-R13	33.501,84			33.501,84
AF-R14	20.371,88			20.371,88
AF-R15	140.577,46			140.577,46
TOTAL AR	402.486,81			402.486,81

EQUIPO REDACTOR FRANCISCO SALVADOR GRANADOS

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AFR10

AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02B

LA ALFOQUJA

USO GLOBAL	SUPERFICIE DE SUELO				Nº DE VIVIENDAS				EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO			
	P.OCCUP. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.D.)	LIBRE (U.D.)	VPO (M2)	TOTAL (U.D.)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	VPO (U.A.)	TOTAL (U.A.)
RESIDENCIAL	0,00	3.423,00	5.613,20	3.808,80	0	29	13	42	0,00	3.250,00	1.430,00	530,00	0,00	3.395,00	1.755,44	4.810,24
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)	0,260															

DEFICITO SUPERAVIT U.A.			
U.A.	EXISTENTE	LIBRE	TOTAL
-82,86	0,00	0,00	0,00

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO			
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	VIVIENDA NUEVA LIBRE	VPO
0,00	0,00	0	0

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

2.- ORDENACION POR MENORZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	TECHO MAXIMO		CEFICIENTE POND. R.	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N PUNTAS
		EXISTENTE (M2)	NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL R2 (VUA)	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	1.750,00	1,16	2.030,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	0,86	1.200,00	LLD
RESIDENCIAL R5 (VVAE)	15	1.430,00	1.430,00	0,81	1.155,44	
RESIDENCIAL R6 (VVAE)	13	0,00	530,00	0,66	349,80	
TERCIARIO TERC.	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL	0	0,00	5.210,00	5,27	10,00	4.910,24

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		PROGRAMACION	
	PLAN. DESARROLLO (MESES)	REPARC. (MESES)	PLAN. URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLAN DE DESARROLLO	24	12	12	12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE	
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA ALFOQUJA EN SU CARACTER ORIGINAL Y LA UE RELATIVA A CESIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA UE. LA COMPENSACION DEBE SER EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES VIAS PECUARIAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE.	VIAS PECUARIAS
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LET 7/2009 U.E./S. El importe de las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 17.389.626,71 € U.A. le que hace un importe de 83.625,77 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.TA INSTRUCCION 1/2014	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 U.D.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	1.884,00
V.PECUARIA	3.300,00
E.O.	625,20
TOTAL	3.809,20
APARC.PUBLIC. MIN.	26

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/VEDES DE USO	RESIDENCIAL
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E/S U.E. AFR11

AR-ZUR-R02b

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO						
		P.OCCUP. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	OTROS (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)			
RESIDENCIAL	VUAD/VPAC	0,00	5.040,00	3.885,20	1.354,80	0	17	7	24	0,00	1.850,00	70,00	2.700,00	622,16	176,20	2.572,36	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,260															

CONSIDERESE EFECTOS DE CRECIMIENTO

% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	% NO VIVIENDA NUEVA
0,00	0,00	0

DEFICIT SUPERAVIT U.A. -44,83

LA PRESENTE U.E. SECTORIAL TIENE UN DEFICIT (+) SUPERAVIT (-) DE 44,83 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTE RESULTADO SE COMPENSARÁ CON EL RESTO DE U.E. DEL SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02b

2.- ORDENACION POR MENORZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE		TECHO MAXIMO		TOTAL	EFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA N° PLANTAS
		N° VIV	(M2)	N° VIV	(M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)		0	0,00	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)		0	0,00	6	750,00	750,00	1,16	870,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)		0	0,00	11	1.100,00	1.100,00	0,82	902,00	LL
RESIDENCIAL R5 (VPAE)		0	0,00	7	770,00	770,00	0,81	622,16	
TERCARIO TERC.		0	150,00	0	120,00	270,00	0,66	178,20	
INDUSTRIAL IND.		0	0,00	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		0	150,00	24	2.740,00	2.890,00		2.572,36	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESTRATEGICO REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.			
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E. LA LOUJA RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LAS MISMAS. LA U.E. SECTORIAL DEBE ASUMIR EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES			
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES CARRETERAS AR-FCO POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS			
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LET 7/2009 LA U.E. SECTORIAL DEBE ASUMIR EL COSTE NECESARIO PARA LA ADECUACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS NECESARIAS DE: 17.38834871 €/U.A. lo que hace un importe de 44.720,34 EUROS			
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO N° DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO		0,00 M2 0 UD. 0 HAB.	

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641

CLASE	SUP. SUELO (M2)	SUELO 100 M2 TECHO (M2)
E.L.	1.008,00	34,88
E.C.	346,80	12,00
TOTAL	1.354,80	46,88
AFARC. PUBLICA MIN.		15

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 53.3.a de la LOUJ

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTORIAL ES DE USO RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCARIO COMERCIAL	10 %
TERCARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R12

AR-ZUR-R02b

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUA

AF-R12

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	Nº DE VIVIENDAS		TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO					
		P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)			LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)		LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)		NUEVAS (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)	OTROS (M2)	
RESIDENCIAL	VUA	743,00	5.192,00	4.245,16	11.870,00	5	10	6	21	877,00	1.500,00	660,00	3.200,00	3.200,00	1.500,00	633,28	211,20	3.127,48	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		%		%		%		%		%		%		%		%		%	
0,260		43,74		38,61		13,39		100,00		0,07		0,13		0,04		0,02		0,28	

(*) % Computable según la Instrucción 120/14 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	CONSOLID.	LIBRE
0,00	0,00	0
0	0	0

DEFICITO SUPERAVIT U.A. LA PRESENTE U.E. SECTORES TIENE UN DEFICIT (O SUPERAVIT) (1) DE 39,54 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTA DESTINADO, COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02b

2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)
			Nº VIV	Nº VIV				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	5	877,00	10	1.500,00	2.377,00	1,00	2,377,00	A
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,84	0,00	DEFINIREN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VUAB)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,16	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R8 (VUAB)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
TERCIARIO TERC.	0	0,00	6	660,00	660,00	0,81	533,28	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0	320,00	320,00	0,66	211,20	
TOTAL	5	877,00	16	2.480,00	3.357,00	0,90	3.127,48	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAMI (MESES)		REPARC (MESES)		PROGRAMACION URBAN (MESES)		EDIFICA. (MESES)
		PLANEAMI (MESES)	REPARC (MESES)	REPARC (MESES)	URBAN (MESES)			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR PROMOCION REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	12	12	24	12	

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUA CONSERVAR EL CARACTER URBANO DE LA ZONA ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE SER UN PROYECTO DE URBANIZACION DE LA U.E. CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS: - PLAN DE COMPENSACION QUE CUBRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL 13 DE LEY 7/2009 DE LA U.E. "Se autoriza la realización de obras de infraestructuras externas necesarias de: 17.38934671 €UVA lo que hace un importe de 54.268,76 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

INSTRUCCION 120/14	0,00 M2
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 HAB.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	1.187,00
E.O.	402,84
TOTAL	1.589,84
APARC.PUBLIC. MIN. 17	

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/USOS DE USO	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R13

AR-ZUR-R02b

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUA

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.																
AF-R13																
USO GLOBAL	TIPOLG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD								
		P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)	OTROS (M2)						
RESIDENCIAL		0,00	3.351,00	2.596,88	964,32	7.122,00	0	9	1,350,00	550,00	201,00	2.101,00	2.101,00	444,40	132,66	1.927,06
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																
0,260																

2.- ORDENACION POR MENORADA										
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE		TECHO MAXIMO		TOTAL		EFICIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PUNTAS
		N° VIV	(M2)	N° VIV	(M2)	N° VIV	(M2)			
RESIDENCIAL R2 (VUA)		0	0,00	9	1.350,00	1.350,00	0,00	1,00	1.350,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,84	0,00	0,00	DEFINIREN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)		0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,16	0,00	0,00	
RESIDENCIAL R5 (VVAE)		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	0,00	
RESIDENCIAL R6 (VVAE)		0	0,00	550,00	550,00	550,00	0,81	444,40	132,66	LLC
TERC. R7PO		0	0,00	201,00	201,00	201,00	0,66	132,66	0,00	
IND. R8		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00	
TOTAL		0	0,00	14	2.101,00	2.101,00			1.927,06	

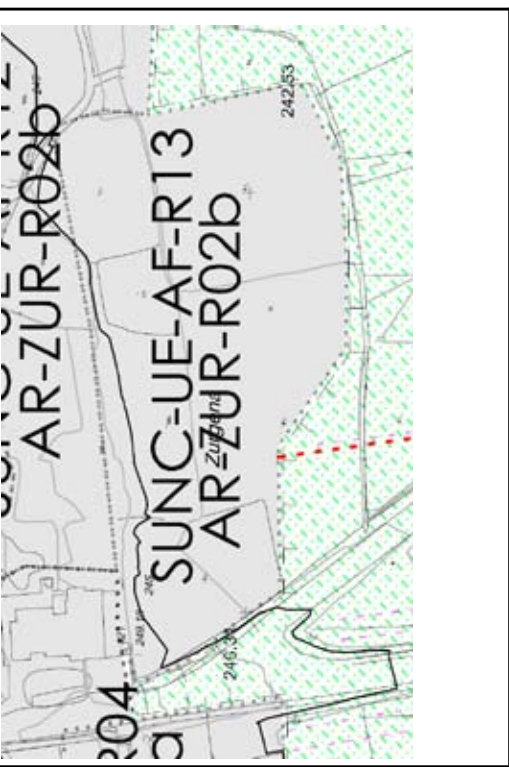
3.- GESTION									
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAMI.		REPARC.		PROGRAMACION		URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
		(MESES)	(MESES)	(MESES)	(MESES)				
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	12	24	24	12		

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES									
4.1. OBJETIVOS									
CONSOLIDAR UN AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUA ESTABLECIENDO UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.									
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO									
DEBE CONFORMARSE CON LA LOU, LA LOU RELATIVAS A CIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA U.E. SE DEBE CONFORMAR CON LA LEY 7/2009 DE LA JUNTA DE ANDALUZA EN MATERIA DEL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES									
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES									
CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS									
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL ART. 113 DE LEY 7/2009									
CARGAS SUPLEMENTARIAS DE LA U.E. Se asumen las siguientes unidades de obra para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de 17.389.926,71 €UVA lo que hace un importe de 33.501,84 EUROS									
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO									
INSTRUCCION 12/014									
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2									
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 U.D.									
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 0 HAB.									

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS									
EL PRESENTE SECTOR/UE ES DE USO RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD									
FERRECIARIO COMERCIAL	10 %								
INDUSTRIAL	10 %								
TERCARIO NO COMERCIAL	10 %								
TURISTICO	10 %								
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %								

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)									
CLASE	SUP.SUELO (M2)	SUELO (M2)	TECHO (M2)						
E.L.	712,20		33,90						
E.O.	252,12		12,00						
TOTAL	964,32		45,90						
APARC.PUBLIC. MIN.			11						

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA									
CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO									
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA	LIBRE	VPO	0				
0,00	0,00	0	0	0	0				



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R14

AR-ZUR-R02b

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUJA

AF-R14

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (U.A./M2)						
			P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)		LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)		LIBRE (M2)	LIBRE (M2)				
RESIDENCIAL	VUAD	0,00	2.831,00	1.850,20	660,80	5.062,00	0	7	4	11	0,00	875,00	440,00	140,00	1.455,00	0,00	1.015,00	355,52	92,40	1.462,92
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,260																		

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014, circuliada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	LIBRE	VPO
0,00	0,00	0

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. LA PRESENTE U.E. RECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 148,81 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E. RECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02b

2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE Nº VIV.	TECHO MAXIMO (M2)	NUEVO		TOTAL (M2)	COEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
				Nº VIV.	(M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUAD)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,94	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	875,00	0,00	875,00	875,00	1,16	1.015,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VUNE)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	LLO
RESIDENCIAL R6 (VUNE)	0	0,00	440,00	0,00	440,00	440,00	0,81	355,52	
TERCIARIO TERC.	0	0,00	140,00	0,00	140,00	140,00	0,66	92,40	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL	0	0,00	11	1.455,00	1.455,00	1.455,00		1.462,92	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM.		PROGRAMACION	
		PLANEAM (MESES)	REPARC. (MESES)	PLANEAM (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		24	12	12	24
PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION					

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA UE
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVAR LA TOPOGRAFIA Y LA VEGETACION NATURAL EN LA ZONA DE CONEXION CON LA U.E. "LA ALFOQUJA" EN LA LINEA DE COMPENSACION ASIMBIEN EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LEY 7/2020 U.E. "LA ALFOQUJA" ASIMBIEN EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS NECESARIAS DE : 17.394.946,71 EUVA lo que hace un importe de : 25.432,78 EUROS
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL PZUA SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG



DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	% SI SUP.SUELO (M2) SUELO(100) M2 TECHO (M2)
E.L.	506,20 34,79
E.C.	174,60 12,00
TOTAL	680,80 46,79
APARC.PUBLIC. MIN. 7	

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 35.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R15

AR-ZUR-R02b

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUJA

AF-R15

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A.)
			P.LIBRES (M2)	VIVIARIO (M2)	OTROS (M2)			LIBRE (M2)	U.A. (M2)	U.A. (M2)				LIBRE (M2)	U.A. (M2)	OTROS (U.A.)	
RESIDENCIAL	VR14b	0,00	1.032,50	488,92	548,58	2.065,00	0	8	4	12	206,50	1.448,50	0,00	680,00	355,52	138,29	1.171,81
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																	
0,260																	

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014, circunscrita por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	LIBRE	VPO
0,00	0,00	0
0,00	0,00	0

2.- ORDENACION POR MERMORAZA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE N° VIV.	TECHO MAXIMO (M2)	NUEVO		TOTAL (M2)	COEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
				N° VIV.	(M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)		0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,94	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)		0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,16	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VUNE)		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VUNE)		0	0,00	8	800,00	800,00	0,82	6,00	LLO
RESIDENCIAL R7 (VUN)		0	0,00	440,00	440,00	440,00	0,81	355,52	
TERCIARIO TERC.		0	0,00	206,50	206,50	206,50	0,66	138,29	
INDUSTRIAL IND.		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		0	0,00	12	1.446,50	1.446,50		1.171,81	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		24	12	24
TOTAL				

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA ESTABLECER UN VIVIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.				
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA LOUA RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DEBE CONSERVARSE LA LOUA RELATIVA A LA CONEXION DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES				
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES				
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL 113 DE LEY 7/2020 U.E./S U.E. Se han considerado las siguientes cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 17.394346711 EUVA lo que hace un importe de 20.371,85 EUROS				
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO			0,00 M2 0 UD. 0 HAB.	

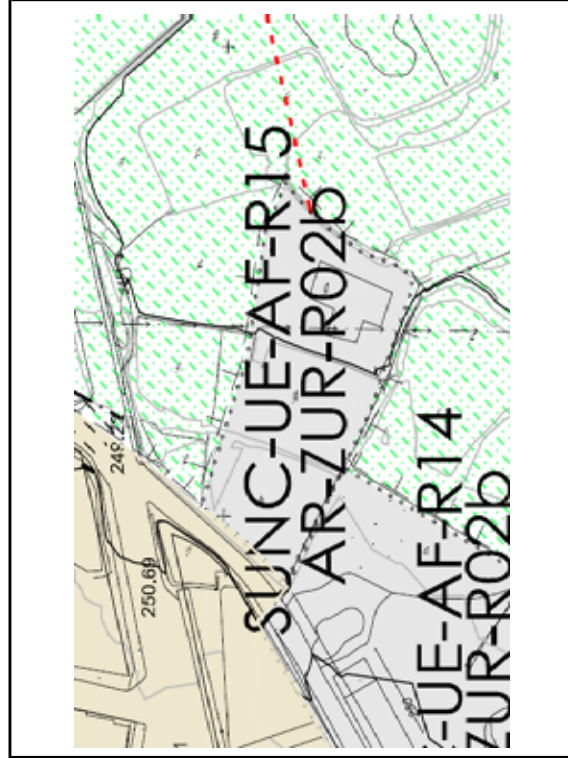
EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	% SI SUP.SUELO (M2) SUELO(100) M2 TECHO
E.L.	375,00 25,92
E.C.	173,96 12,00
TOTAL	548,96 37,92
APARC.PUBLIC. MIN. 7	

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 35.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL NO COMERCIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R16

AR-ZUR-R02b

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUJA

AF-R16

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)			SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO			
		P. LIBRES	OTROS	TOTAL	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (U.E.)
RESIDENCIAL	VIVIENDA	0,00	15.286,00	4.115,60	30.539,00	0	37	22	56	0,00	5.560,00	2.420,00	880,00	8.860,00	1.956,36	350,80	8.206,16
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.E./M2)		0,260															

(*) % Computable según la instrucción 12/014 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	CONSOLID.	LIBRE
0,00	0,00	0

2.- ORDENACION POR MERMADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.E.)	ALTURA MAXIMA (M)
			Nº VIV	Nº PUNTAS				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	0	0,00	37	5.560,00	5.560,00	1,00	5.560,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,84	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,16	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VUPAB)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL R6 (VUPAB)	0	0,00	22	2.420,00	2.420,00	0,81	1.965,36	
TERCIARIO TERC.	0	0,00	0,00	880,00	880,00	0,66	580,80	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		0	0,00	8.860,00	8.860,00		8.860,16	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM. (MESES)		PROGRAMACION	
		PLANEAM.	REPARC.	PLURIBAN.	EDIFICA.
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLANESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	12	24
PROYECTO DE REPARACION	PROYECTO DE URBANIZACION				12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.					
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONFORMARSE CON LA LOU, LA LOU RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LAS MISMAS, CON LA ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA, LA ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA Y LA ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA, ASIMISMO EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES					
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE.	VIAS PECUARIAS				
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUJETAS AL ART. 113 DE LEY 7/2009 DE LA U.E./S. (en su redacción modificada por la Ley 17/2018 de 14 de octubre de 2018, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018) que hace un importe de 143.577,46 EUROS					
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.T.A					
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2				
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 U.D.				
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.				

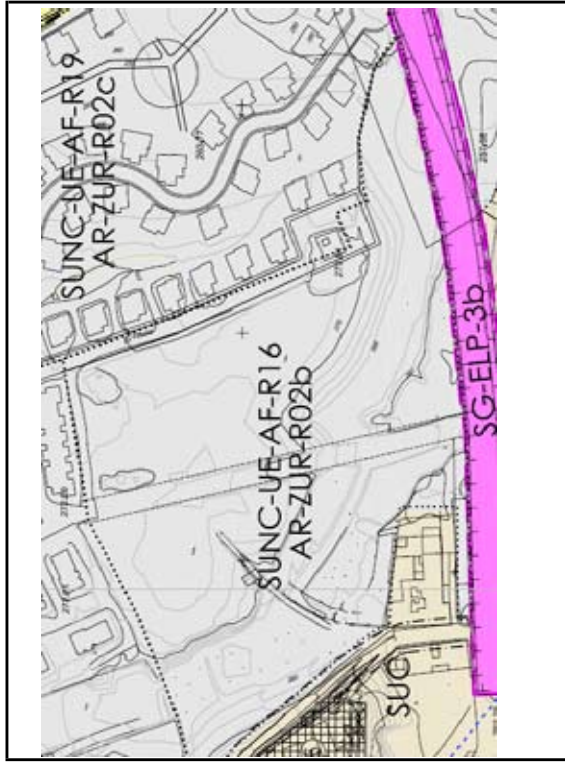
EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	3,033,00
E.O.	1,082,00
TOTAL	4,115,00
APARC.PUBLIC. MIN. 44	

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/USO DE USO	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA
APROBACION DEFINITIVA
2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO
AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02c

NUCLEO/ASENTAMIENTO : LA-ALFOQUA

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificadores del Area de reparto , con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

% SUPERFICIES SEGUN TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

TIPOLOGIA	COEF. USO Y TIP.	Nº VIV	Nº VIV	UD/M2	UD/M2	K
R2 (VUA)	1,00	59,00	1,580	1,580	1,00	0,00
R3 (VUP)	0,94	60,00	1,400	1,400	0,94	0,00
R4 (VUB)	0,82	1,00	1,000	1,000	0,82	0,00
R5 (VPM)	0,82	90,00	1,150	1,150	0,82	0,00
R6 (VPMa)	0,85	70,00	1,200	1,200	0,85	0,00
RVPO	0,81	40,00	1,100	1,100	0,81	0,00
TERCIARIO	0,68	50,00	0,00	0,00	0,68	0,00
INDUSTRIAL	0,80	50,00	0,00	0,00	0,80	0,00

6-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-ZUR-R02c

S.G.E.L.	4.753,62 M2
S.G.E.C.	725,36 M2
S.G.E.F.	1.731,95 M2
S.G.I.N.F.	1.731,95 M2
TOTAL S.G.	7.943,05 M2
Cargue SUP/I	17,38 €/U.A.

7.- RESUMEN USOS

LUGRATIVOS	M2 TECHO	46.950,00
RESIDENCIAL	M2 SUELO	3.880,00
INDUSTRIAL	M2 SUELO	0,00
TOTAL M2	50.830,00	
VARIADO	68.542,38 M2 SUELO	
DOT LOCAL	M2 SUELO	22.445,60
EL	EQ.	6.037,32
TOTAL M2	28.542,92	
DOT SG.	M2 SUELO	4.753,62
EL	EQ.	1.726,26
INF	2.615,06	
TOTAL M2	7.615,06	

8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EUROS
AF-R17	69.473,24
AF-R18	497.736,59
AF-R19	240.296,39
AF-R20	46.455,36
TOTAL AR	853.965,58

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02c

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE (M2)	A.R. RELAT.	A.R. ABSOL.	USO PRCPAL	OBJETIVO (U.A./M2)	APROVECHAMIENTO MEDIANO (U.A./M2)	SUJETIVO (U.A./M2)	GESION 10% A.M.	DERECHO SUPERAVIT (U.A.)		VIVIENDAS NUEVAS		HABITANTES		TOTALES
									EXIST.	EXIST.	LIBRES	VPO	EXIST.	NUEVAS	
AF-R17	1,86	8,29	8,01	RES	3.988,46	0,212	3.542,90	358,66	59,90	19	8	19	19,2	8,6	50,8
AF-R18	13,16	58,62	56,70	RES	26.830,32	0,212	25.064,53	2.784,36	780,94	209	24	19	270	57,8	373,2
AF-R19	1,49	2,56	2,56	RES	2.867,16	0,212	1.916,36	1.000,00	146	0	0	146	14,6	14,6	246,0
AF-R20	1,24	5,94	5,93	RES	2.872,16	0,212	2.866,76	292,97	42,43	0	0	0	31,2	16,8	4,6
TOTAL	22,45	100,00	96,72		49.121,04	0,212	42.786,65	4.750,96	1.611,42	333	73	45	451	175	108
S.G.E.L.	0,48		2,06		49.121,04	0,212	905,96	100,02	-1.006,18						720
S.G.E.C.	0,15		0,62		49.121,04	0,212	408,96	15,15	15,15						108
S.G.E.F.	0,21		0,92		49.121,04	0,212	408,96	45,17	-451,29						108
S.G.I.N.F.	0,76		3,28		49.121,04	0,212	4.450,28	161,14	-1.611,42						720
TOTAL SG.	23,21		100,00		49.121,04	0,212	44.238,33	4.312,10	0,00	333	73	45	451	175	108

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R02c-3-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO AR-ZUR-R02c

DENOMIN. UNIDAD	SISTEMAS LOCALES		DENOMIN. UNIDAD	EL > 10%	JUSTIFICACIONES		TOTAL UD./100M2	TOTAL UD./100M2	TOTAL UD./100M2	TOTAL UD./100M2	TOTAL UD./100M2	TOTAL UD./100M2
	E.L.	EQ.			EL	EQ.						
AF-R17	1.859,80	510,72	AF-R17	1.859,80	16,67	4.258,00	0,23	43,70	12,00	55,70	0,50	0,50
AF-R18	13.162,30	3.142,72	AF-R18	13.162,30	19,15	26.316,00	0,22	46,14	12,00	58,14	0,50	0,50
AF-R19	1.490,24	1.427,28	AF-R19	1.490,24	2,00	2.980,48	0,21	46,37	12,00	52,37	0,50	0,50
AF-R20	1.242,40	317,40	AF-R20	1.242,40	16,10	2.644,80	0,21	46,97	12,00	58,97	0,50	0,50
TOTAL	22.445,60	6.037,32	TOTAL	22.445,60	20,09	50.811,00	0,23					

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-ZUR-R02c

DENOMIN. UNIDAD	SUPERF.SUELO META OCCUPABLE POR		USO PRCPAL	SUPERF.SUELO (M2)	COMP.POTA (M2)	COMP.POTA (HAB)	VIVIENDAS		COMP.POTA (UD)	COMP.POTA (HAB)	COMP.POTA (HAB)
	VIV EXIST.	VIV V-TERC					EXIST.	NUEVAS			
AF-R17	0,00	0,00	RESIDENCIAL	16	0	0	19	270	0	0	0
AF-R18	0,00	0,00	RESIDENCIAL	209	0	0	24	145	0	0	0
AF-R19	0,00	0,00	RESIDENCIAL	105	0	0	15	0	0	0	0
AF-R20	0,00	0,00	RESIDENCIAL	0	0	0	13	0	0	0	0
TOTAL				333	0,00	0	73	415	0	0	0

RESUMEN AR AR-ZUR-R02c

APROV. MEDIO	0,212
SUNC	RESIDENCIAL U.A/M2
USO	VUA
TIPOLOG. POPAL	46.950,00
USO RESIDENCIAL	3.880,00
USO TERCIARIO	0,00 M2
USO INDUSTRIAL	224.466,00 M2
SUP BRUTAJAR	232.089,05 M2
SUP TOTAL	0,23 M2
EDIFICABILIDAD	333 M2
VIV EXIST.	118 M2/M2
VIV NUEVAS	73 UD.
VPO	49 UD.

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL UD.

VUBRE NUEVA M2	VUBRE NUEVA M2	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL M2
4.750,00	2.980,00	6.820,00
3.860,00	1.650,00	5.510,00
1.625,00	770,00	2.395,00
TOTAL AR	4.560,00	16.240,00
69,92%	30,48%	100,00%

EQUIPO REDACTOR
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R17

AR-ZUR-R02C

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUJA

AF-R17

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO									
		P. PLUMBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (U.E.)							
RESIDENCIAL	VIVIENDA	1.530,00	6.926,24	2.370,52	18.596,00	19	8	4	2.271,00	1.075,00	440,00	470,00	4.265,00	2.155,74	1.175,00	355,52	310,20	3.956,46	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.E./M2)		%		%		%		%		%		%		%		%		%	
0,212		8,23		37,25		12,75		100,00		61,29		25,81		12,90		100,00		0,21	

(*) % Computable según la instrucción 12/014 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI	0,00
% NO	0,00
CONSOLID.	0
LIBRE	0
VPO	0

2.- ORDENACION POR MERMORADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE N° VIV	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.E.)	ALTURA MAXIMA N° PUNTAS
			N° VIV	NUEVO (M2)				
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	2	350,00	3	450,00	1,00	800,00	A
RESIDENCIAL	R4 (VUP)	17	1.921,00	5	625,00	0,84	1.805,74	DEFINIREN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R6 (VVA)	0	0,00	0	0,00	1,16	725,00	LL
RESIDENCIAL	R8 (VVA)	0	0,00	0	0,00	0,82	0,00	LL
RESIDENCIAL	R9 (VVA)	0	0,00	0	0,00	0,81	355,52	LL
TERCIARIO	RVCPO	0	440,00	4	440,00	0,66	310,20	21
INDUSTRIAL	IND.	0	470,00	0	470,00	0,90	0,00	
TOTAL		19	2.271,00	12	1.955,00	0,90	4.295,00	3.956,46

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		PROGRAMACION	
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLANESPECIAL REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	12	24
4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES					

4.1. OBJETIVOS
CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUJA ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.

4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
DEBE CONFORMARSE A LA LOU, RELATIVAS A CIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE TIPOLOGIA RESIDENCIAL, ASIMISMO EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES
AGUAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DE AGUAS PATRIMONIO POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE AGUAS PATRIMONIO

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR-T113 DE LEY 7/2009
U.E. "Se han valorado las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 17.3934671 €UVA lo que hace un importe de 69478,24 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 U.D.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO (M2)
E.L.	1.859,00
E.O.	510,72
TOTAL	2.370,52
APARC.PUBLIC. MIN. 21	

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/USOS DE USO RESIDENCIAL	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	0 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R18

AR-ZUR-R02c

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

Table with columns: USO, SUPERFICIE DE SUELO, Nº DE VIVIENDAS, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO. Includes rows for GLOBAL, RESIDENCIAL, and APROVECHAMIENTO MEDIO.

La superficie prevista para via peatonal es una reserva de la Unidad para destinaria a los usos previstos por la legislación de V. peatonales...

Table: DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS. Columns: CLASE, SUP. SUELO, SUP. SUELO/100 M2 TECHO.

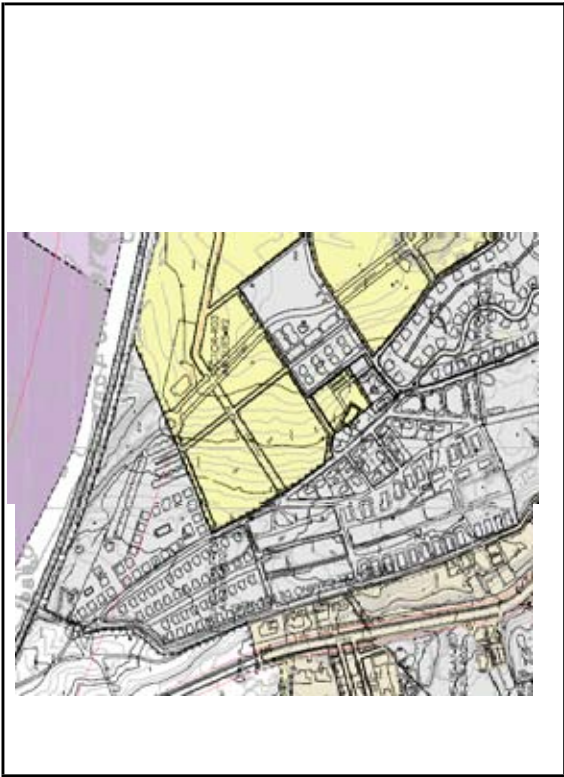


Table: CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO. Columns: % SI CONSOLID., % NO CONSOLID., % VIVIENDA NUEVA.

Table: CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO. Columns: % SI CONSOLID., % NO CONSOLID., % VIVIENDA NUEVA.

Table: DISTRIBUCION DE USO LUCRATIVOS. Columns: DISTRIBUCION DE USO LUCRATIVOS, EXISTENTE, NUEVO, TOTAL, EFICIENTE, APROVECH. OBJETIVO, ALTURA MAXIMA.

Table: SISTEMA DE ACTUACION. Columns: COOPERACION, PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, PROGRAMACION.

Table: 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES. Includes sections 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 regarding objectives and conditions.

Table: 5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO. Columns: SUPERFICIE CONSIDERADA, Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS.

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS, JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AF-R19

AR-ZUR-R02c

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUIA

AF-R19

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.Ocup. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO					
			P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	VIRIO (M2)		EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	VPO(UD)		EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	EXISTENTE (U.E./S)	LIBRE (U.E./S)	VPO(U.E./S)	OTROS (U.E./S)	TOTAL (U.E./S)	
RESIDENCIAL	VUAVPMB	33.871,00	2.427,60	8.033,38	61.861,00	105	28	15	148	8.244,00	3.860,00	1.850,00	1.640,00	15.394,00	7.881,50	3.575,00	1.333,20	10.622,40	13.822,10
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.E./M2)																			
0,212																			

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO			
% S/CONSOLID.	% NO CONSOLID.	VIVIENDA NUEVA	U.E.
0,00	0,00	0	0

2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE N° VIV.	TECHO MAXIMO NUEVO (M2)	N° VIV.	TOTAL (M2)	CEPICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.E./S)	ALTIMA MAXIMA N. PLANTAS
RESIDENCIAL R2 (VUA)		61	5.494,00	9	1.860,00	1,00	7.454,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)					0,00	0,94	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)					0,00	1,16	0,00	LL
RESIDENCIAL R5 (VUAB)		44	2.750,00	19	1.900,00	0,82	3.452,50	LL
RESIDENCIAL R6 (VUAB)				15	1.650,00	0,81	1.333,20	
TERCIARIO TERC.			0,00		1.640,00	0,66	1.082,40	
INDUSTRIAL IND.					0,00	0,90	0,00	
TOTAL		105	8.244,00	43	7.150,00		15.394,00	13.822,10

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESTRATEGICO GENERAL INTERIOR PROYECTO DE REORGANIZACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUIA ESTABLECER UN VARRIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.	
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA ALTOQUIA RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA U.E. EN SU ENTORNO. ASIMISMO SE DEBE GARANTIZAR EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES	
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LEY 7/2020 DE LA U.E. Se otorgan permisos de urbanización, licencias, autorizaciones para la ejecución de las infraestructuras externas necesarias de : 17.384.946,71 €/U.E. lo que hace un importe de 240.286.339 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO	
INSTRUCION 1/2014 SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0,00 M2 0 UD. 0 HAB.

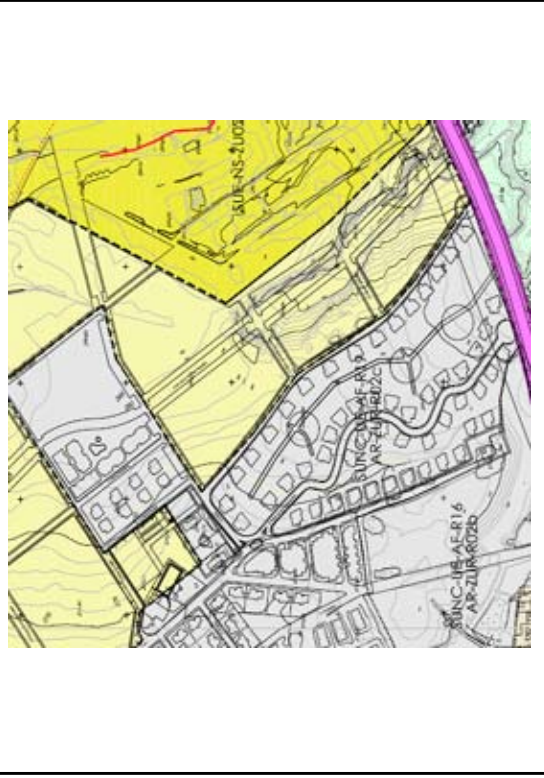
EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP/SUELO (M2 SUELO/100M2 TECHO)
E.L.	6.186,10
E.Q.	1.847,28
TOTAL	8.033,38
APARC.PUBLIC.MN	77

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art.55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. AFR20

AR-ZUR-R02c

AREA DE REPARTO

LA ALFOQUA

AF-R20

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO									
		P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (LIBRE/OTR)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.E.A)	LIBRE (U.E.A)	OTROS (U.E.A)	TOTAL (U.E.A)						
RESIDENCIAL	VUAD	0,00	6.212,00	4.852,20	11.064,20	0	13	7	20	0,00	1.625,00	770,00	230,00	2.645,00	0,00	1.885,00	622,16	165,00	2.672,16
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.E./M2)		%		%		%		%		%		%		%		%		%	
0,212		50,00		37,45		12,55		100,00		0,00		65,00		35,00		100,00		0,00	

DEFICITO SUPERAVIT U.A. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO AL REPARTO DE LA U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI CONSOLID.	0,00
% NO CONSOLID.	0,00
VIVIENDA NUEVA	0
LIBRE	0
VPO	0

(*) % Computable según la instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

2.- ORDENACION POR MERMORAZA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE N° VIV	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PUNTAS
			(M2)	N° VIV				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R4 (VUP)	0	0,00	1.625,00	1.625,00	1.625,00	0,84	1.885,00	DEFINIREN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VUPB)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL RVPD	7	770,00	770,00	770,00	770,00	0,81	622,16	
TERCIARIO	0	0,00	250,00	250,00	250,00	0,66	165,00	
INDUSTRIAL	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		0	2.645,00	2.645,00	2.645,00		2.672,16	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM.		PROGRAMACION	
		(MESES)	(MESES)	URBAN.	EDIFICA.
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLANESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	12	24
	PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION				

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS CONSOLIDAR AREA PERIFERICA DEL NUCLEO DE LA ALFOQUA ESTABLECER UN VIARIO DE CONEXION ENTRE LAS AREAS QUE RODEAN LA U.E.	
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA LOUA RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA U.E. EN SU CARACTERIZACION. ASIMISMO EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES CONVENIR AFECTACION POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. AGUAS	
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LEY 7/2009 LA U.E. Se asume las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 17.38934671 €U.A. lo que hace un importe de 48.455,38 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL PUNTO INSTRUCCION 1/2014	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

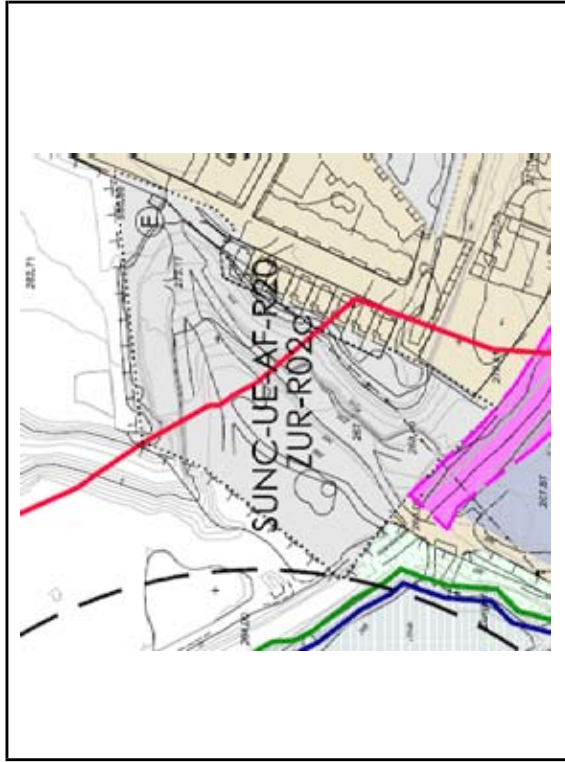
EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO (M2)
E.L.	1.242,40
E.O.	317,40
TOTAL	1.559,80
APARC.PUBLIC. MIN.	13

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/USO DE USO	RESIDENCIAL
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	0 %
INDUSTRIAL	0 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN DEFINITIVA
2.017-18

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO
AREA DE REPARTO AR-ZUR-R03

EL CUCADOR

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.- CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R03

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (HAB)	% A.R. RELAT.	% A.R. ABSOL.	USO PRCPAL	OBJETIVO (U.A.)	APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A./M2)	CESSION 10% A.M.	DERECHO SUPERAVIT (U.A.)	EXIST.	VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	VIVIENDAS NUEVAS VPO	TOTALES	HABITANTES NUEVAS VPO	TOTALES
R2 (VUA)	59,00	70,03	68,36	RES	5.997,81	0,154	5.455,00	606,11	-43,28	22	14	7	43	32	82,4
R3 (VUP)	6,00	29,97	29,26	RES	2.868,61	0,154	2.394,69	299,41	274,51	0	14	7	21	0	50
R4 (VPM)	1,16	0,00	0,00												
R5 (VPMa)	9,00	0,00	0,00												
R6 (VPMb)	70,00	0,00	0,00												
RVPO	40,00	0,00	0,00												
TERCIARIO INDUSTRIAL	59,00	0,00	0,00												
TOTAL SG	5,77	100,00	100,00		8.866,43	0,154	7.849,78	886,64	-211,22	22	28	14	64	32	132,8

6.- SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-ZUR-R03

S.G.E.L.	859,04 M2
S.G.E.Q.	130,91 M2
S.G.E.O.	1,40 M2
TOTAL S.G.	1.374,17 M2
Cargue SUPI	-42,42 €/U.A.

7.- RESUMEN USOS

LUBRIFICOS RESIDENCIAL	M2 TECHO	8.162,69
TERCIARIO INDUSTRIAL	M2 SUELO	1.000,00
INDUSTRIAL	M2 SUELO	0,00
TOTAL M2		9.162,69
VIVARIO	M2 SUELO	14.846,50
DOT LOCAL	M2 SUELO	5.631,00
EL	M2 SUELO	1.374,17
CO	M2 SUELO	385,22
TOTAL M2		31.437,56

DOT S.G.	M2 SUELO	895,04
EL	M2 SUELO	130,91
CO	M2 SUELO	385,22
TOTAL M2		1.374,17

8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EUROS
CU-R01	254.338,87
CU-R02	121.692,06
TOTAL AR	376.030,93

2.- DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R03 3.- JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO

UNIDAD	SISTEMAS GENERALES		DOTACIONES		APARCAMIENTO		JUSTIFICACIONES		RESUMEN AR		RESUMEN AR-ZUR-R03		
	UNIDAD	EL	UNIDAD	EL	UNIDAD	EL	EXIST.	EXIST.	TIPO SUELO	TIPO SUELO	USO	USO	
CU-R01	M2	3.843,30	M2	739,00	M2/TECHO	6.158,34	0,16	64,03	M2/100M2	12,00	76,03	RESIDENCIAL	8.162,69 M2
CU-R02	M2	1.687,70	M2	360,52	M2/TECHO	3.004,34	0,18	56,18	M2/100M2	12,00	68,19	VUA	1.000,00 M2
TOTAL		5.531,00		1.099,52		9.162,69	0,16	32		67,2	33,6		9.162,69 M2

4.- CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-ZUR-R03

DENOMINACION UNIDAD	SUPERF.SUELO NETA OCUPABLE POR		SUPERF.SUELO COMP POTA		VIVIENDAS		HABITANTES		COMPTOTA		COMPTOTA	
	VIVIEXIST.	VIVI/PERC	EXIST.	EXIST.	NUEVAS LIBRES	NUEVAS VPO	LIBRES	VPO	EXIST.	EXIST.	LIBRES	LIBRES
CU-R01	0,00	0,00	22	0	14	7	34	17	32	0	17	0
CU-R02	0,00	0,00	0	0	14	7	34	17	0	0	17	0
TOTAL			22	0	28	14	67	34	32	0	34	0

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

VLIBRE VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
M2	M2
1.750,00	854,34
1.850,00	854,34
3.600,00	1.708,69
67,81%	32,19%
	100,00%

EQUIPO REDACTOR
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. CU-R01

AR-ZUR-R03

AREA DE REPARTO

EL CIUDADOR

CU-R01

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO								
		P. OCUP. (M2)	P. LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.D.)	LIBRE (U.D.)	NUEVAS (U.D.)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	NUEVAS (M2)	EXISTENTE (U.E.)	LIBRE (U.E.)	OTROS (U.E.)	TOTAL (U.E.)					
RESIDENCIAL	VUA	13.332,00	6.384,50	4.770,00	39.433,00	22	14	7	4,3	2.854,00	1.750,00	854,34	700,00	6.158,34	2.854,00	1.980,00	632,21	5.516,00	5.997,81
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																			
%																			
P. OCUP.		18,19	37,80	12,10	100,00	51,16	32,56	16,28	100,00	0,07	0,04	0,02	0,02	0,16	0,07	0,05	0,02	0,01	0,15
P. LIBRES																			
%																			
TOTAL																			
%																			
TOTAL																			
%																			
TOTAL																			
%																			

(*) % Computable según la Instrucción 12/014 circularizada por la Dirección General

2.- ORDENACION POR MERMORAZA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE	TECHO MAXIMO		TOTAL	EFICIENTE PONDER.	APROVEC. OBJETIVO	ALTURA MAXIMA
			Nº VIV	Nº PUNTA				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	22	2.854,00	0	0,00	2.854,00	1,00	2.854,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	14	1.750,00	1.750,00	1,12	1.960,00	PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUA)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,86	0,00	LLC
RESIDENCIAL R5 (VUP)	0	0,00	7	854,34	854,34	0,74	632,21	LLC
RESIDENCIAL R6 (VUP)	0	0,00	0	0,00	0,00	0,79	551,60	LLC
TERCIARIO								
INDUSTRIAL								
TOTAL		22	2.854,00	21	3.354,34	6.158,34		

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	TRANSURRIDO 12 MESES DE A.D. P.O.U. SI NO INICIAO SISTEMA SERA COOPERACION	24	12	24
	PROYECTO DE REPARC. INTERIOR			
	PROYECTO DE URBANIZACION			

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

- 4.1.- OBJETIVOS
CONSOLIDAR UN AREA EDIFICADA PARCIAL DEL CIUDADOR DEPENDIENTE DE LAS REDES EXISTENTES DE AGUAS Y SANEAMIENTO. DEBERA PROPONER UN PUNTO DE COMUNICACION VIABLE CON EL RESTO DE LAS U.E.
- 4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
DEBE SER UN AREA DE DESARROLLO DE UN PLAN DE ORDENACION URBANISTICA QUE DEBE SER COMPATIBLE CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.G.P.P.H. PARA EL ESTABLECIMIENTO DE POSIBLES COMPENSACIONES. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES.
- 4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES
AGUAS
PREVIAMENTE AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEBERA REALIZAR UN ESTUDIO HIDROLOGICO-HIDRAULICO COMPLEMENTARIO QUE DEFINA DICHAS ZONAS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.G.P.P.H. CUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSECUENCIA DEL ESTUDIO MENCIONADO NO PODRA SER JUSTIFICADO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE POSIBLES COMPENSACIONES. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES.
- 4.4.- CARGAS ECONOMICAS DE ORDENACION URBANISTICA
Las cargas económicas de ordenación urbanística para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 24.438,87 EUROS lo que hace un importe de 24.438,87 EUROS
- 5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 U.D.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 0 HAB.

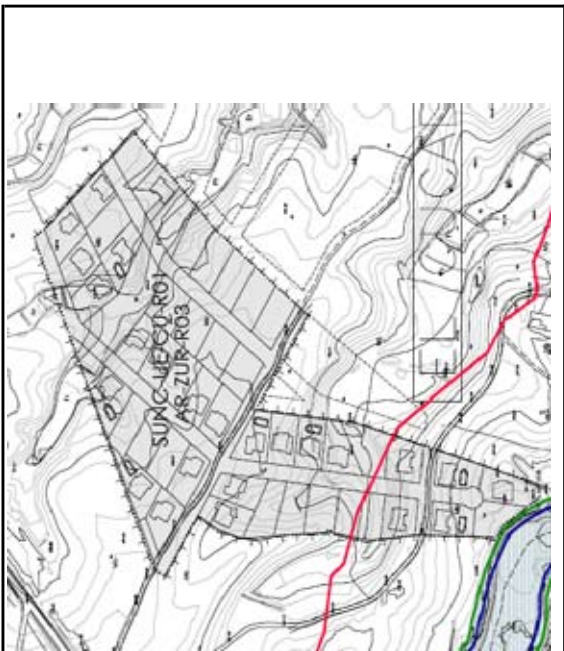
EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2)
E.L.	3.943,30
E.O.	739,00
TOTAL	4.682,30
APARC. PUBLIC. MIN. 31	

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/USO DE USO	RESIDENCIAL
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO: EL CUICADOR CU-R02 AREA DE REPARTO AR-ZUR-R03 IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. CU-R02

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO					
		P.LIBRES (M2)	VIVIENDAS (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	OTROS (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.E.)	LIBRE (U.E.)	OTROS (U.E.)	TOTAL (U.E.)		
RESIDENCIAL	VIVIENDA	0,00	8.438,50	4.770,00	0	14	7	0,00	1.850,00	854,34	300,00	3.004,34	632,21	235,46	2.868,67	
APROVECHAMIENTO MEDIO(U.E./M2)																
		0,154														

TIPOLOGIA	SUPERFICIE (M2)	EXISTENTE (U.E.)	LIBRE (U.E.)	OTROS (U.E.)	CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
					% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	% VIVIENDA NUEVA
U.E.	274,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
U.E.	274,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(*) % Computable según la instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE POND. R.	ARROVEC. OBJETIVO (U.E.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
		EXISTENTE (M2)	NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL R2 (VIA)	0	0,00	4	1,00	600,00	A
RESIDENCIAL R3 (VIP)	0	0,00	10	0,91	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VIA)	0	0,00	1.250,00	1,12	1.400,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VIA)	0	0,00	0,00	0,96	0,00	LLD
RESIDENCIAL R6 (VIA)	0	0,00	854,34	0,74	632,21	LLD
TERCIARIO TERC.	0	0,00	300,00	0,79	236,40	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	300,00	0,90	0,00	
TOTAL	0	0,00	3.004,34	0,80	2.868,67	

3.- GESTION

SISTEMA DE AGUACION	COOPERACION	PLANEAM. (MESES)		PROGRAMACION	
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESTRATEGIA, REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	24	12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSIDERAR UN AREA DEL CUICADOR CON INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS DEBERA PROPONER UN PUNTO DE COMUNICACION VIABLE CON EL RESTO DE LAS U.E.
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES EL PLAN SECTORIAL DEBERA REALIZAR UN ESTUDIO HIDROLOGICO HIDRAULICO PREVIO A LA TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.G.D.P.H. CUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSECUENCIA DEL ESTUDIO MENCIONADO NO PODRA SER JUSTIFICADA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE POSIBLES COMPENSACIONES. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES
4.4.- CARGOS ENERGETICOS LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.5.- CARGOS ENERGETICOS LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.U. INSTRUCION 1/2014 SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2 Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 U.D. HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 0 HAB.

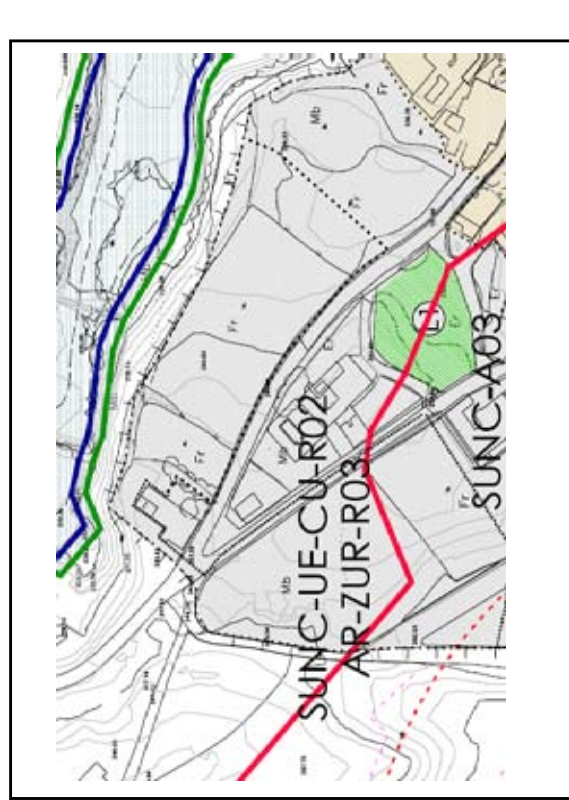
EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

CLASE	SUP.SUELO (M2)	SUELO160 M2	TECHO (M2)
E.L.	1.687,70	56,18	
E.O.	360,52	12,00	
TOTAL	2.048,22	68,18	
APARC.PUBLICO. MIN.	15		

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art.15.3.a de la LOUA



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA 2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AR-ZUR-R04

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LOS CARASOLES AR-ZUR-R04

La siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R04

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE (HAB)	% A.R. RELAT.	% A.R. ABSOL.	USO PRCPAL	OBJETIVO (U.A.)	APROVECHAMIENTO (U.A/M2)	SUBSUELVIO (U.A.)	RESERVA 10% A.M. SUPERAVIT (U.A.)	EXIST. LIBRES	VIVIENDAS NUEVAS VPO	TOTALES	EXIST. LIBRES	HABITANTES NUEVAS VPO	TOTALES
CA-R01	4,60	65,24	65,34	RES	9,038.02	0,188	7.730,91	865,66	25	23	14	16	55	34
CA-R02	1,66	23,57	22,88	RES	3,098,00	0,188	2,814,98	-29,76	23	0	0	23	0	30
CA-R03	0,79	11,19	10,86	RES	1,531,36	0,188	1,336,02	148,45	7	3	2	12	7	5
TOTAL	7,05	100,00	97,08		13,667,39	0,188	11,341,92	385,95	55	26	16	97	62	38
S.G.E.L.	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00						
S.G.E.Q.	0,02	0,28	0,28		0,00	0,188	24,17	-37,97						
S.G.INF.	0,06	0,82	0,82		0,00	0,188	100,95	11,17						
TOTAL SG	0,21		2,92		0,00	0,188	395,73	-388,95						
Cargas SUPI	7,26		100,00		13,667,39		12,300,65	1,366,74	55	26	16	97	58	38

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R04 3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO AR-ZUR-R04

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE (M2)	ESPECIFICACIONES	RESERVA (M2)	RESERVA (M2)	RESERVA (M2)	RESERVA (M2)	RESERVA (M2)	RESERVA (M2)	RESERVA (M2)	RESERVA (M2)	RESERVA (M2)	RESERVA (M2)	RESERVA (M2)	RESERVA (M2)
CA-R01	4.600,40	4.600,40	13,48	9,475,87	0,21	48,53	12,00	60,53	0,50					
CA-R02	1.662,20	1.662,20	13,84	3.098,00	0,19	53,65	12,00	65,65	0,50					
CA-R03	788,90	788,90	15,21	1.576,00	0,20	49,99	12,00	61,99	0,50					
TOTAL	7.051,50	7.051,50	13,76	14.154,87	0,20									

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-ZUR-R04

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE VIV. RES. (%)	VIVIENDAS OCUPABLES POR VPO (%)	TOTAL (%)	USO PRCPAL	EXIST.	VIVIENDAS NUEVAS VPO	COMP. POTA (UD)	HABITANTES LIBRES	EXIST.	HABITANTES NUEVAS VPO	COMP. POTA (HAB)
CA-R01	0,00	0,00	0,00	RESIDENCIAL	25	23	0	16	16	55	34
CA-R02	0,00	0,00	0,00	RESIDENCIAL	23	0	0	30	30	0	0
CA-R03	0,00	0,00	0,00	RESIDENCIAL	7	3	0	12	12	7	5
TOTAL					55	26	0	58	62	38	0

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

VIBRE VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
3.450,00	1.540,00
0,00	0,00
-450,00	220,00
3.900,00	1.760,00
66,90%	31,00%

6.-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-ZUR-R04

S.G. E.L.	1.322,64	M2
S.G.E.Q.	201,80	M2
S.G.INF.	593,91	M2
TOTAL S.G.	2.118,35	M2
Cargas SUPI	42,42	E/UA

7.- RESUMEN USOS

USOS	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO
RESIDENCIAL	13.715,00													
TERCIARIO	439,87													
INDUSTRIAL	0													
TOTAL M2	14.154,87													
VIVIARIO	20.018,60	M2 SUELO												
DOT. LOCAL	7.051,50													
E.L.	1.322,64													
E.Q.	201,80													
TOTAL M2	9.585,95													
DOT. S.G.	1.322,64													
E.L.	201,80													
E.Q.	593,91													
TOTAL M2	2.118,35													

8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EUROS
CA-R01	383.410,17
CA-R02	131.423,05
CA-R03	64.953,27
TOTAL AR	579.786,49

EQUIPO REDACTOR FRANCISCO SALVADOR GRANADOS

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. CA-R01

AR-ZUR-R04

AREA DE REPARTO

LOS CARASOLES

CA R01

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.Ocup. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.E./S)
			P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	VIVIENDAS (M2)			LIBRE (UD)	OTROS (UD)	NUEVAS (M2)		LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (U.E./S)		OTROS (U.E./S)	NUEVAS (U.E./S)		
RESIDENCIAL	VUA	207.765,00	6.296,16	15.115,92	3.927,00	46.004,00	25	23	14	62	4.045,00	1.540,00	439,87	9.478,87	3.450,00	1.213,52	325,50	3.038,02	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.E./S)		0,188																	

LA PRESENTE U.E. SECTOR TIENE UN DEFICIT (U) SUPERAVIT (A) DE 891,46 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R04

DEFICIT O SUPERAVIT U.E.		CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
EXISTENTE (U.E./S)	OTROS (U.E./S)	% SI CONSOLID. (M2/M2)	% NO VIVIENDA NUEVA VVD (M2/M2)
387,46	0	0,00	0,00

2.- ORDENACION POR MERMORAZA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE (M2)	Nº VVD	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	CERCIANTE PONDER. K	APROVEC. OBJETIVO (U.E./S)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
				Nº VVD	(M2)				
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	25	4.045,00	23	3.450,00	7.495,00	1,00	7.495,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,91	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARRO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,12	0,00	DESARRO
RESIDENCIAL	R5 (VPMG)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92	0,00	LLO
RESIDENCIAL	R6 (VPM)	0	1.540,00	14	1.540,00	1.540,00	0,79	1.215,52	
TERCIARIO	R7 (VPO)	0	439,87	0	439,87	439,87	0,74	325,50	
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		25	4.045,00	37	5.429,87	9.478,87		9.038,02	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION	
		PLANEAM (MESES)	URBAN (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE REPARACION INTERIOR PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12
TOTAL		24	12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS	CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DE LOS CARASOLES COMPLETAR LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS DEL AREA
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEFINIR EL PLAN DE DESARROLLO DEL AREA CON UN PLAN DE COMPENSACION QUE GARANTICE EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES DEBERA DE PROPONER UN TRAZADO VARIO LOGICO DE COMUNICACION CON EL RESTO DEL ASENTAMIENTO
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES	
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR-T.113 DE LEY 7/2009	Se han asignado las siguientes cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 383.410,17 EUROS
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.U.	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

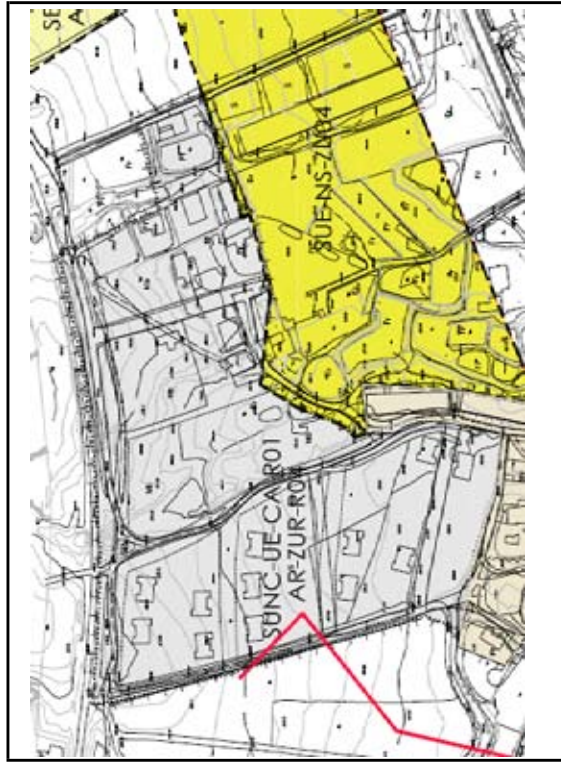
EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)		CLASE	
SUP. SUELO (M2)	SUELO/100 M2 TECHO (M2)	CLASE	CLASE
4.800,40	46,53	E.L.	
1.137,46	12,00	ECO.	
5.237,86	66,53	TOTAL	
	48	APARC/PUBLIC.	MÍN.

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 56.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR (U.E. DE USO)	RESIDENCIAL Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. CA-R02

AR-ZUR-R04

AREA DE REPARTO

LOS CARASOLES

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

CA-R02

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO					
		P. LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U/E)	LIBRE (U/E)	OTROS (U/E)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U/E)	LIBRE (U/E)	OTROS (U/E)	TOTAL (U/E)		
RESIDENCIAL	VUA	11.859,00	433,00	2.800,04	2.033,86	16.622,00	23	0	0	0,00	0,00	3.098,00	0,00	0,00	3.098,00	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U./A.M2)								%			TOTAL (M2)			TOTAL (U./A.M2)		
0,188								2,80			15,04			0,19		

(*) Computable según la Instrucción 1/2014, artículo 14, por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI	% NO	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	CONSOLID.	LIBRE
0,00	0,00	0
0,00	0,00	0

2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE Nº VV	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	COEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U./A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
			Nº VV	(M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	R3 (VUP)	23	3.098,00	0	3.098,00	1,00	3.098,00	A
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	R4 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,91	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VUP)	R5 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	1,12	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VUP)	R6 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
TERCIARIO TERC.	R7 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,79	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
INDUSTRIAL IND.	R8 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,74	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
TOTAL		23	3.098,00	0	3.098,00	0,90	3.098,00	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PLANEAM		REPARC.		PROGRAMACION	
		(MESES)	(MESES)	(MESES)	(MESES)	URBAN	EDIFICA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	TOTAL, EXISTENTE, REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARACION URBANISTICA	24	12	12	12	24	12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

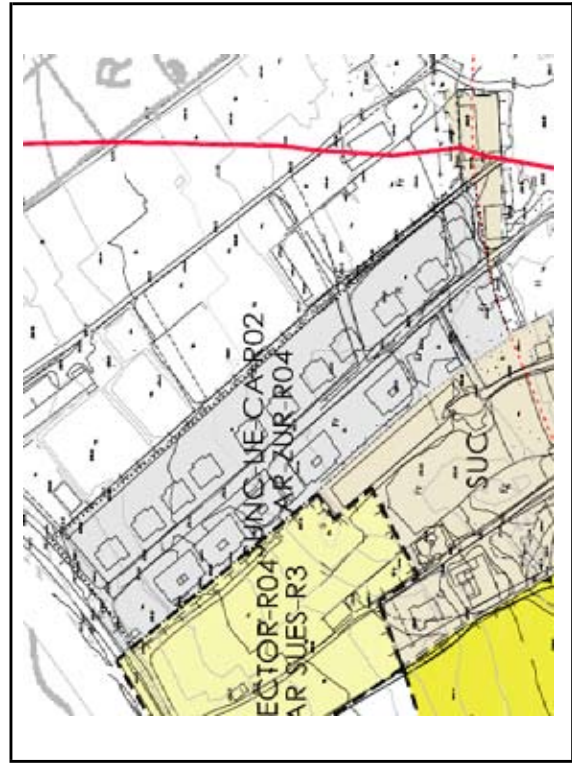
4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DE LOS CARASOLES COMPLETAR LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS DEL AREA
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONSERVARSE LA LOUA RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA U.E. Y SU PLANEAMIENTO DEBEN SER ELABORADOS POR LA JUNTA DE COMPLEMENTACION EN EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES DEBERA DE PROPONER UN TRAZADO VIARIO LOGICO DE COMUNICACION CON EL RESTO DEL ASENTAMIENTO
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR.T.113 DE LEY 7/2020 La U.E. Se autoriza a desarrollar las siguientes cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 42,42 €/UVA, lo que hace un importe de: 131.423,05 EUROS
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO
0,00 M2 0 UD. 0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	Nº SUP/SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	1.682,20
E.C.	371,76
TOTAL	2.053,96
APARC/PUBLIC./MIN.	18

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO	RESIDENCIAL
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. CA-R03

AR-ZUR-R04

AREA DE REPARTO

LOS CARASOLES

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

CA-R03

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO								
		P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTRAS (M2)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTRAS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)					
RESIDENCIAL	VUA	3.456,00	1.952,00	2.402,74	978,26	7.886,00	7	3	2	908,00	450,00	220,00	0,00	1.574,00	908,00	450,00	173,36	0,00	1.351,36
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,188																	

(*) % Computable según la instrucción 12/01/14 circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI	0,00
% NO	0,00
CONSOLID.	0
VIVIENDA NUEVA	0
VPO	0

2.- ORDENACION POR MERMORAZA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLG.	EXISTENTE	TECHO MAXIMO		TOTAL	EFICIENTE PONDER.	APROVEC. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PUNTAS
			N° VIV	NUEVO (M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)		7	3	450,00	1.398,00	1,00	1.398,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)		0	0,00	0,00	0,00	0,81	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)		0	0,00	0,00	0,00	1,12	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VUPAB)		0	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL R6 (VUPAB)		0	220,00	220,00	220,00	0,79	173,36	
TERCIARIO TERC.		0	0,00	0,00	0,00	0,74	0,00	
INDUSTRIAL IND.		0	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		7	988,00	670,00	1.578,00		1.351,36	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		PROGRAMACION	
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		24	12	12	24
REPARC. RECONSTRUCCION PROYECTO DE URBANIZACION					

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS	CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DE LOS CARASOLES COMPLETAR LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS DEL AREA
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBE CONSERVAR LA LOUA RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LA U.E. CON LA MISMA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES DEBERA DE PROPONER UN TRAZADO VARIO LOGICO CON EL RESTO DEL ASENTAMIENTO
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES	4.3.1.- DETERMINACIONES VINCULANTES DEL ORGANISMO SECTORIAL DE RAMBLAS RAMBLAS
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR.T.113 DE LEY 7/2020	4.4.1.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUAR.T.113 DE LEY 7/2020 PARA LAS U.E./S. con cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de : 42,82 EU/A lo que hace un importe de 64.983,27 EUROS
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.TA	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO (M2)
E.L.	788,00
E.C.	189,36
TOTAL	978,26
APARC.PUBLIC. MIN.	8

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/USO DE USO	RESIDENCIAL
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN DEFINITIVA
2.017-18

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO
AREA DE REPARTO AR-ZUR-R05

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LLANOS DEL PEAL

La siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

% SUPERFICIES SEGUN TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

SUB TIPOLOGIA	Nº VIV	COEF	USO Y TÍP	AR-ZUR-R05
OCCUPACION	UD/M2	K		
R2 (VUA)	50,00	1/500	1,00	
R3 (VUP)	60,00	1/400	0,91	
R4 (VUAD)	70,00	1/300	1,12	
R5 (VUAD)	80,00	1/200	1,60	
R6 (VPMa)	70,00	1/200	0,86	
R7 (VPMb)	40,00	1/100	0,79	
TERCIARIO	50,00	0,00	0,74	
INDUSTRIAL	50,00	0,00	0,90	

6.-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL

S.G.E.L.	1.229,38	M2
S.G.E.Q.	187,86	M2
S.G.INF.	551,83	M2
TOTAL S.G.	1.969,05	M2
Cargas SUPJ	37,80	€/UA

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE (HAB)	% A.R. RELAT.	% A.R. ABSOL.	USO PRCPAL	APROVECHAMIENTO MEDICINAL		SUBJETIVO (U.A.)		CESION 10% A.M. (U.A.)		EFECTO O SUPERAVIT (U.A.)		TOTALS		HABITANTES	
					OBJETIVO (U.A.)	U.A./M2	U.A.	U.A.	U.A.	EXIST.	UUEVAS NUEVAS VPO	EXIST.	UUEVAS NUEVAS VPO	EXIST.	UUEVAS NUEVAS VPO	TOTALES
LLA-R02	1,30	11,07	10,89	RES	1.422,48	0,11	1.245,30	138,37	38,82	10	0	10	0	10	5	14
LLA-R01	2,00	17,03	16,75	RES	2.106,00	0,11	1.915,39	212,62	-22,21	17	30	17	30	0	0	30
LLA-R03	8,43	71,89	70,70	RES	9.174,99	0,11	8.083,53	886,17	186,29	68	60	68	60	28	14	103
TOTAL	11,72	100,00	98,35		12.703,47	0,11	11.244,22	1.243,36	-228,39	71	96	71	96	38	19	148
S.G.E.L.	1,17		0,10		1,17		1,17									
S.G.E.Q.	0,02		0,18		0,02		18,00	2,00	-28,00							
S.G.INF.	0,06		0,46		0,06		52,86	5,88	-58,84							
TOTAL S.G.	0,20		1,85		12,703,47	0,00	18,931	20,96	-206,89							
TOTAL	11,92		100,00		12,703,47	0,00	11,433,12	1,270,35	0,00	71	116	71	116	38	19	148

7.- RESUMEN USOS

USOSTIPOS	M2 TECHO	M2 SUELO
RESIDENCIAL	12.701,93	12.701,93
TERCIARIO	300,00	0
INDUSTRIAL	0	0
TOTAL M2	13.001,93	12.701,93
VARIADO	26.994,46	M2 SUELO
DOT LOCAL	M2 SUELO	
EL	11719,20	
EQ	1390,23	
TOTAL M2	13279,43	
DOT S.G.	M2 SUELO	
EL	1,229,38	
EQ	187,86	
INF	551,83	
TOTAL M2	1.969,05	

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO

DENOMIN. UNIDAD	SISTEMAS LOCALES (M2)	SUPERFICIE (M2)	% A.P.	DOTACIONES		COMERCIAL (M2/M2)	INDUSTRIAL (M2/M2)	RESIDENCIAL (M2/M2)	TOTAL (M2/M2)	APARC. UD./100M2	
				TECHO (M2/M2)	SUELO (M2/M2)						
LLA-R02	1.297,90	1.297,90	181,95	7,70	7,70	1,916,22	0,12	85,60	12,00	97,60	0,50
LLA-R01	1.896,30	1.896,30	252,72	8,52	8,52	2.106,00	0,11	94,79	12,00	106,79	0,50
LLA-R03	8.425,00	8.425,00	1.125,57	8,07	8,07	9.279,71	0,11	89,82	12,00	101,82	0,50
TOTAL	11.719,20	11.719,20	1.560,23	8,11	8,11	13.001,93	0,11				

RESUMEN AR

APROV MEDIO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
117.192,00	117.192,00	117.192,00	117.192,00	117.192,00	117.192,00	117.192,00	117.192,00	117.192,00	117.192,00

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA

DENOMIN. UNIDAD	SUPERFICIE VIV EXIST.	SUPERFICIE VIV NUEVAS	COMERCIAL POTA	RESIDENCIAL POTA	INDUSTRIAL POTA	TOTAL POTA	COMERCIAL UD.	RESIDENCIAL UD.	INDUSTRIAL UD.	TOTAL UD.	VIVIENDAS		HABITANTES	
											LIBRES	VPO	LIBRES	VPO
LLA-R02	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LLA-R01	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LLA-R03	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

LIBRE VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
600,00	258,22
0,00	0,00
1.800,00	781,71
	2.581,71
2.400,00	1.839,93
66,77%	30,23%
3.439,93	100,00%

EQUIPO REDACTOR
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. LLA-R01

AR-ZUR-R05

AREA DE REPARTO

LLANOS DEL PERAL

NUCLEO/ASENTAMIENTO : LLA-R01

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (U.A.)				
			P.LIBRES (M2)	VIVIENDAS (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (UD)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)		OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (M2)		OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	OTROS (U.A.)
RESIDENCIAL	VUA	12.240,00	0,00	2.730,96	4.992,02	19.962,98	17	0	0	17	2.106,00	0,00	0,00	2.106,00	2.106,00	0,00	0,00	2.106,00
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)				% SUPERFICIES DE SUELO		TOTAL (UD)		Nº DE VIVIENDAS		TOTAL (UD)		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO		TOTAL (U.A.)		
				P.LIBRES (%)		TOTAL (%)		EXISTENTE (%)		TOTAL (%)		LIBRE (M2/M2)		LIBRE (M2/M2)		TOTAL (U.A./M2)		
				VIVIENDAS (%)		OTROS (%)		LIBRE (%)		OTROS (%)		LIBRE (M2/M2)		LIBRE (M2/M2)		TOTAL (U.A./M2)		
				0		25,01		100,00		0,00		0,11		0,11		0,11		

0,107

DEFICIT O SUPERAVIT		38,82 U.E.	
A PRESENTAR U.E. NEGATIVO TIENE UN DEFICIT (S) SUPERAVIT (+) DE 38,82 U.E.			
ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA RESISTIDO A COMPENSARSE CON AL RESTO DE U.E. DEL SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R05			

2.- ORDENACION POR MERMORAZA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (Nº VIV)	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE PONDER. K.	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA (Nº PLANTAS)
			Nº VIV	(M2)			
RESIDENCIAL	RZ (VUA)	17	2.106,00	0	1,00	2.106,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,81	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	1,12	0,00	PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R5 (VPMG)	0	0,00	0,00	0,82	0,00	LLC
RESIDENCIAL	R6 (VPMG)	0	0,00	0,00	0,79	0,00	
TERCIARIO	RVPO	0	0,00	0,00	0,74	0,00	
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		17	2.106,00	0	0,00	2.106,00	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION	
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN, REPARC. REFORMA INTERIOR	24	12
PROYECTO DE REPARACION	PROYECTO DE REPARACION	12	24
TOTAL		36	36

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

CONSOLIDAR UN AREA PRACTICAMENTE FINALIZADA EN LOS LLANOS DEL PERAL

4.1. OBJETIVOS

4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

4.3. DETERMINACIONES VINCULANTES

4.4. CARGAS SUPLEMENTARIAS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS

EL PRESENTE SECTOR (U.E. DE USO)	RESIDENCIAL	Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD		
TERCIARIO COMERCIAL	10 %	
INDUSTRIAL	10 %	
TURISTICO	10 %	
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %	

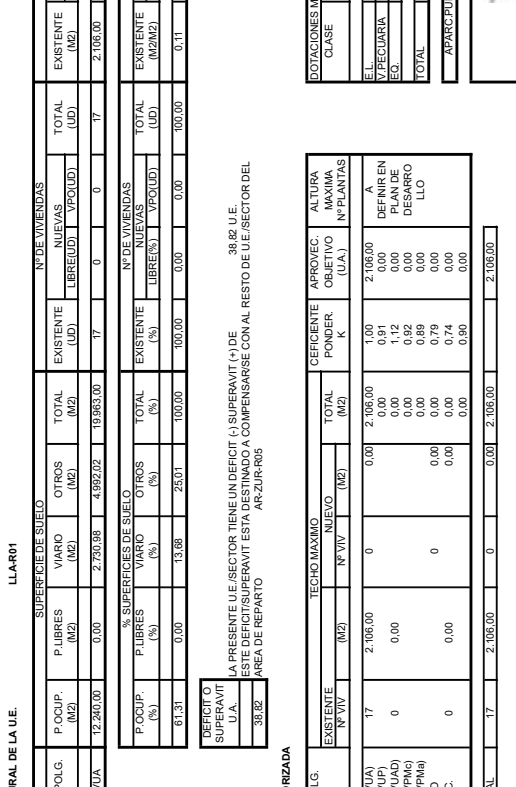
La superficie prevista para via pecuniaria es una reserva de la Unidad para destinaria a los usos previstos por la legislación de V. pecuniarias

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

(*) % Computable según la instrucción 1/2014, circularizada por la Dirección General

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)

CLASE	SUP. SUELO (M2)	% SI CONSOLID. I.	% NO CONSOLID. I.
E.L.	1.966,30	94,79	0
V/PECUARIA	2.743,00	12,00	0
ED.	252,72	108,79	0
TOTAL	4.962,02	11	0



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

LLANOS DEL PERAL U.E. AR-ZUR-R05 IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. LLA-R02

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO						
			P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (UD)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)		LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)		
RESIDENCIAL	VUA	3.823,00	2.145,44	5.730,71	1.478,85	12.973,00	4	4	2	10	508,00	600,00	256,22	190,00	1.516,22	508,00	600,00	203,48	111,00	1.422,48

APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)	P.OCCUP. (%)	P.LIBRES (%)	VIARIO (%)	OTROS (%)	TOTAL (%)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO						
						EXISTENTE (%)	LIBRE (%)	OTROS (%)		EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE (M2/M2)	OTROS (M2/M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)				
0,107	27,91	16,53	44,15	11,40	100,00	40,00	40,00	20,00	100,00	0,04	0,05	0,02	0,01	0,12	0,04	0,05	0,02	0,01	0,11

DEFICIT O SUPERAVIT
 LA PRESENTE U.E./RECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 22,21 U.E.
 EL SUPERAVIT SE COMPENSARÁ CON EL RESTO DE U.E./RECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R05

2.- ORDENACION POR MERMORAZA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
		EXISTENTE (M2)	Nº VIV (M2)			
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	4	600,00	1,00	1,108,00	A
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	0,81	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	1,12	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL	R5 (VPMG)	0	0,00	0,82	0,00	LLLO
RESIDENCIAL	R6 (VPMG)	0	258,22	0,79	203,48	
TERCIARIO	TERC.	0	150,00	0,74	111,00	
INDUSTRIAL	IND.	0	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		4	1.008,22	1,316,22	1.422,48	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION		EDIFICACION (MESES)
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE LA U.E. CON PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA DENTRO DEL NUCLEO DE LOS LLANOS DEL PERAL CONSOLIDAR EL VACIO URBANO EXISTENTE	
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LAS CUADROS DE ACTUACIONES Y APROVECHAMIENTO DEBEN CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LAS CUADROS DE ACTUACIONES Y APROVECHAMIENTO DE SANAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES RAMBLAS POR LO QUE PRECISA INFORMAR FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. RAMBLAS	
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SMART.113 DE LEY 7/2002 Las cargas suplementarias propias de urbanización, tiene asignadas unos costes suplementarios para la elaboración de las infraestructuras ademas necesarias de: <input type="text" value="37.8357634 €/U.A."/> que hace un importe de <input type="text" value="53.77473 EUROS"/>	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA SMART.113 DE LEY 7/2002	0,00 M2 0 UD. 0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
 FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
 JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

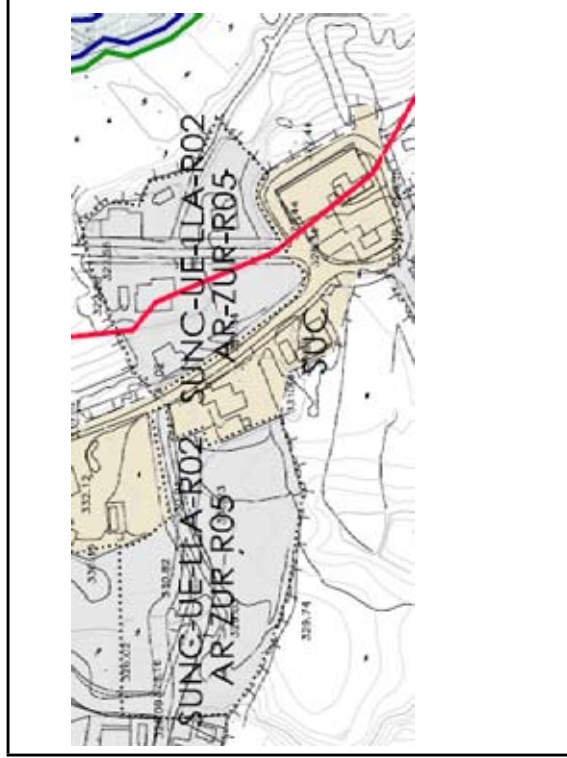
00161641

CLASE	SUP SUELO (M2)	SUELO/100 M2	TECHO (M2)
E.L.	1.267,00		85,60
E.O.	191,05		12,00
TOTAL	1.458,05		97,60

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CONSIDERE: A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	% VIVIENDA NUEVA VPO
0,00	0,00	0

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS		
EL PRESENTE SECTOR (U.E. DE USO)	RESIDENCIAL	Y LE SON
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %	
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %	
TURISTICO	10 %	
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %	



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO : LLANOS DEL PERAL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R05 IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. LLA-R03

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

LLA-R03

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.OCCUP. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	EXISTENTE (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (U.E.)				
			P.LIBRES (M2)	VIVIENDAS (M2)	OTROS (M2)			LIBRE (M2)	VIVIENDAS (M2)	OTROS (M2)		NUEVAS (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)		NUEVAS (U.E.)	OTROS (U.E.)	TOTAL (U.E.)	
RESIDENCIAL	VUA	51.428,00	4.738,87	18.832,77	9.550,57	84.250,00	50	12	6	68	6.848,00	1.800,00	781,71	190,00	3.279,71	1.800,00	615,99	111,00	9.174,99
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																			
0,107																			

(*) % Computable según la instrucción 1/2014, circularizada por la Dirección General

CONSIDERAR EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	% SI VIVIENDA NUEVA VPO
0,00	0,00	0

2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (M2)	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE (U.A.)	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA N° PLANTAS	
			N° VIV	N° VIV				
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	50	6.848,00	12	1.800,00	8.448,00	1,00	8.448,00
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,81	0,00
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,12	0,00
RESIDENCIAL	R5 (VPM)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00
RESIDENCIAL	R6 (VPMH)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,79	0,00
TERCIARIO	RVPO	0	781,71	6	781,71	781,71	0,79	615,99
INDUSTRIAL	IND.	0	150,00	0,00	150,00	150,00	0,74	111,00
TOTAL		50	6.848,00	18	2.731,71	9.279,71	0,90	9.174,99

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION		EDIFICA. (MESES)
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN SUPERF. REFERENCIAL INTERIOR	24	12	24
	PROYECTO DE REPARCELACION			
	PROYECTO DE URBANIZACION			

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS
CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DE LOS LLANOS DEL PERAL

4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
DEBE CONFORMARSE A LA LOU, RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE LAS MISMAS, Y A LA LOU, RELATIVAS A LA OBLIGACION DE CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3. DETERMINACIONES VINCULANTES
PREVIAMENTE AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEBERA REALIZAR UN ESTUDIO HIDROLOGICO-HIDRAULICO COMPLEMENTARIO QUE DEFINA DICHAS ZONAS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.P.D.P.H. CUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSECUENCIA DEL ESTUDIO MENCIONADO NO PODRA SER JUSTIFICADA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE POSIBLES COMPENSACIONES, ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES.

4.4. CARGAS ECONOMICAS
El coste de urbanización, tiene asimiladas unas cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: que hace un importe de

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

PARTE 6 DEL D2/2012	EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 UD.
	0 HAB.

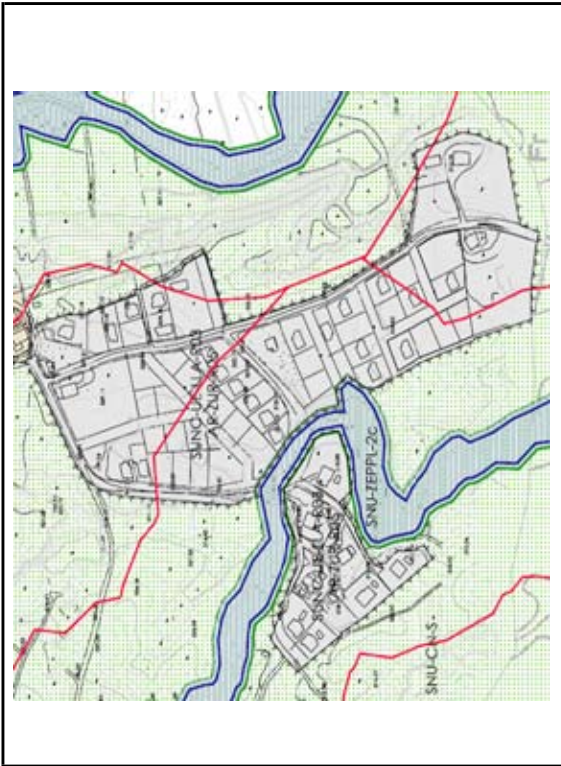
EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	8.425,00
E.O.	1.295,57
TOTAL	9.720,57
APARC.PUBLICO. MIN.	47

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR (U.E.)	USOS EN LOS QUE SE PUEDE DESARROLLAR
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T. M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA 2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AR-ZUR-R06

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LOS MENCHONES

La siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R06

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (M ²)	A.R. (%)	A.R. (%)	A.R. (%)	USO PRCPAL	APROVECHAMIENTO		CESION 10% A.M. (U.A.M.)	DEFICIT O SUPERAVIT (U.A.M.)	VIVIENDAS		EXIST.	HABITANTES		TOTALES
						OBJETIVO (U.A.M.)	MEDIO A.R. (U.A.M.)			LIBRES	NUEVAS		LIBRES	VPO	
ME-R01	1,14	40,64	59,36	59,36	RES	2.388,00	0,14	2.080,20	231,13	10	3	16	13	7	26
ME-R02	1,66	59,36	59,36	59,36	RES	2.388,00	0,14	2.080,20	-3,34	20	0	24	24	0	24
TOTAL	2,80	100,00	97,84	97,84		3.976,75	0,14	3.504,48	85,80	30	3	36	36	7	50
S.G.E.L.	0,04		1,35			5,36		48,27	-53,63						
S.G.E.Q.	0,01		0,21			7,36		0,82	-8,18						
S.G.INF.	0,02		0,60			21,67		2,41	-24,08						
TOTAL S.G.	0,08		2,16			33,39		53,56	-56,89						
Cargos SUPI	2,88		100,00			3.976,75		37,80	0,00	30	3	36	36	7	50

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R06 3.-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO AR-ZUR-R06

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (M ²)	A.R. (%)	A.R. (%)	A.R. (%)	USO PRCPAL	APROVECHAMIENTO		CESION 10% A.M. (U.A.M.)	DEFICIT O SUPERAVIT (U.A.M.)	VIVIENDAS		EXIST.	HABITANTES		TOTALES
						OBJETIVO (U.A.M.)	MEDIO A.R. (U.A.M.)			LIBRES	NUEVAS		LIBRES	VPO	
ME-R01	1,14	40,64	59,36	59,36	RES	2.388,00	0,14	2.080,20	231,13	10	3	16	13	7	26
ME-R02	1,66	59,36	59,36	59,36	RES	2.388,00	0,14	2.080,20	-3,34	20	0	24	24	0	24
TOTAL	2,80	100,00	97,84	97,84		3.976,75	0,14	3.504,48	85,80	30	3	36	36	7	50

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-ZUR-R06

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (M ²)	A.R. (%)	A.R. (%)	A.R. (%)	USO PRCPAL	APROVECHAMIENTO		CESION 10% A.M. (U.A.M.)	DEFICIT O SUPERAVIT (U.A.M.)	VIVIENDAS		EXIST.	HABITANTES		TOTALES
						OBJETIVO (U.A.M.)	MEDIO A.R. (U.A.M.)			LIBRES	NUEVAS		LIBRES	VPO	
ME-R01	1,14	40,64	59,36	59,36	RES	2.388,00	0,14	2.080,20	231,13	10	3	16	13	7	26
ME-R02	1,66	59,36	59,36	59,36	RES	2.388,00	0,14	2.080,20	-3,34	20	0	24	24	0	24
TOTAL	2,80	100,00	97,84	97,84		3.976,75	0,14	3.504,48	85,80	30	3	36	36	7	50

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

LIBRE	VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
450,00	210,00	660,00
0,00	0,00	0,00
450,00	210,00	660,00
68,18%	31,82%	100,00%

6.-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-ZUR-R06

S.G.E.L.	385,13	M ²
S.G.E.Q.	385,16	M ²
S.G.INF.	172,91	M ²
TOTAL S.G.	616,80	M ²
Cargos SUPI	21,28	€/U.A.

7.- RESUMEN USOS

USO	LIBRES	VPO	TOTAL
RESIDENCIAL	4.006,00	0,00	4.006,00
INDUSTRIAL	0,00	0,00	0,00
TOTAL M ²	4.006,00	0,00	4.006,00
USO RESIDENCIAL	4.006,00	0,00	4.006,00
USO RESIDENCIAL	0,00	0,00	0,00
USO INDUSTRIAL	0,00	0,00	0,00
SUP.BRUTA AR.	27.964,00	0,00	27.964,00
SUP.S.G.	616,80	0,00	616,80
SUP.TOTAL	28.580,80	0,00	28.580,80
SUP.RESIDENCIAL	28.580,80	0,00	28.580,80
SUP.EXIST.	39	0	39
VIVI.NUEVAS	6	0	6
LIBRES	3	0	3
VPO	0	0	0

8.- CARGAS SUPLEMENTARIAS

EUROS	84.627,12
ME-R01	35.548,81
ME-R02	49.078,31
TOTAL AR	84.627,12



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO : **LOS MENCHONES** AREA DE REPARTO **AR-ZUR-R06** IDENTIFICACION DE LA U.E./S **U.E. ME-R01**

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.Ocup. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO				
			P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (M2)	VP(O)UD	TOTAL (UD)	LIBRE (M2)	VP(O)UD	TOTAL (UD)	EXISTENTE (U.E.)	LIBRE (U.E.)	OTROS (U.E.)	TOTAL (U.E.)
RESIDENCIAL	VUA	4.470,00	1.272,50	4.342,24	1.340,26	10	3	16	1.038,00	450,00	210,00	1.898,00	1.038,00	450,00	0,00	1.877,75
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																
0,139																

(*) % Computable según la instrucción 1/2014, circularizada por la Dirección General

CONSIDERE: EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI CONSOLID.	% NO VIVIENDA NUEVA	
77,81	22,39	3

2.- ORDENACION POR MEMORIA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (Nº VIV)	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE PONDER. (U.A.)	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)	Nº PLANTAS
			Nº VIV	Nº VIV				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	10	1.038,00	3	450,00	1,00	1.488,00	A	
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0	0,00	0,83	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO	
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	0	0,00	1,14	0,00	DESARROLLO	
RESIDENCIAL R5 (VPIM)	0	0,00	0	0,00	0,89	0,00	LLC	
RESIDENCIAL R6 (VPM)	0	0,00	0	0,00	0,88	183,75		
TERCIARIO TERC.	0	0,00	0	0,00	0,82	0,00		
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	0	0,00	0,90	0,00		
TOTAL	10	1.038,00	3	450,00	1,00	1.488,00	1.671,75	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION	PROGRAMACION		
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESTRAT. REFERENCIA INTERIOR	24	12	24
	PROYECTO DE REPARACION Y PROYECTO DE URBANIZACION			

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DE LOS MENCIONADOS	
4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBE CONFORMARSE CON LA LOU, RELATIVAS A CIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DE TIPOLOGIA DE USOS, Y CON LA LOU, RELATIVAS AL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES	
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE.	CARRETERAS
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS START.113 DE LEY 7/2020 Por las cargas propias de la urbanización, tiene asimiladas unas cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: 21,26 €/U.A. que hace un importe de 35.543,81 EUROS	
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POZA START.113 DE LEY 7/2020	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

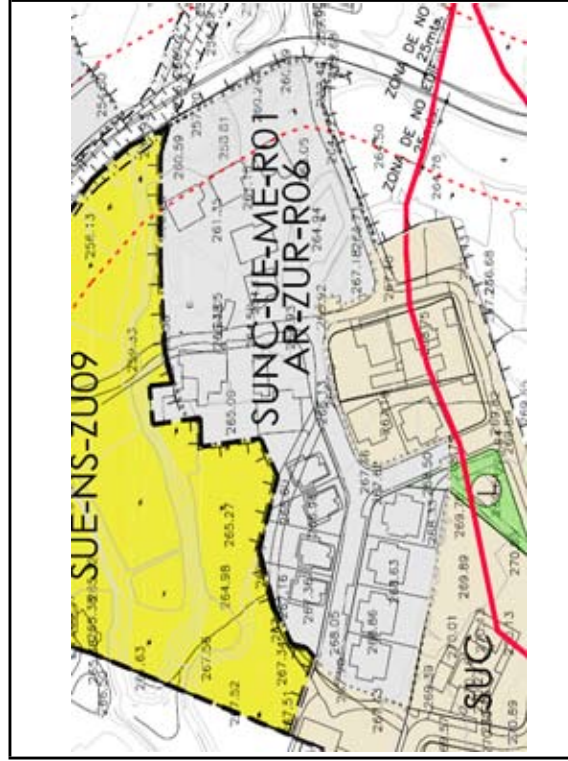
00161641

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO (M2)
E.L.	1.136,50
E.G.	203,78
TOTAL	1.340,28
APARC. PUBLIC. MIN.	9

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/USOS DE USO	RESIDENCIAL
TERCIARIO COMERCIAL	0 %
INDUSTRIAL	0 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	10 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO : LOS MENCHONES AREA DE REPARTO AR-ZUR-R06 IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. ME-R02

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

Table with columns: USU GLOBAL, SUPERFICIE DE SUELO, N° DE VIVIENDAS, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2). Rows include P.OCCUP, P.LIBRES, P.LIBRES DE SUELO, etc.

0.139

Table for BENEFICIO SUPERAVIT U.A. with rows for SUPERAVIT U.A., SUPERAVIT U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO, and BENEFICIO SUPERAVIT U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO.

2.- ORDENACION POR MENSURADA

Table for DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS with columns: TIPOLOG., EXISTENTE, TECHO MAXIMO, DEFICIENTE, ALTURA, etc.

3.- GESTION

Table for SISTEMA DE ACTUACION with columns: COOPERACION, PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, PROGRAMACION, etc.

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

Table for CONDICIONES Y DETERMINACIONES with rows for OBJETIVOS, CONDICIONES PARA SU DESARROLLO, DETERMINACIONES VINCULANTES, etc.

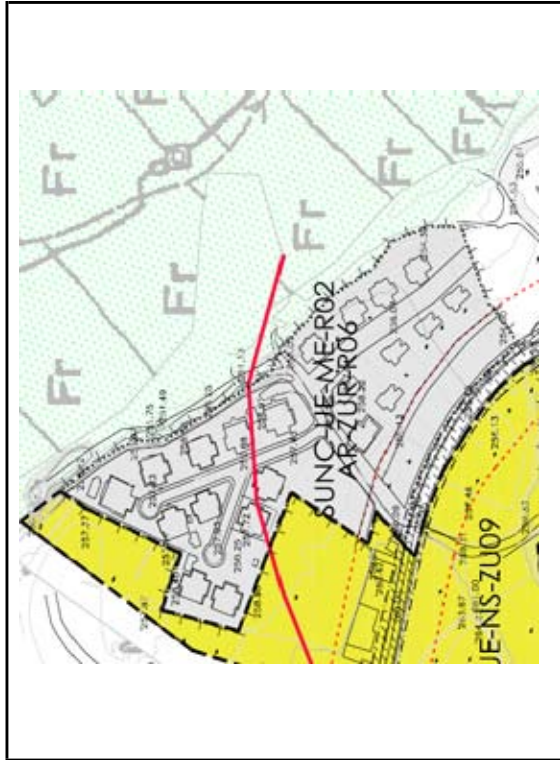
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

Table for PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO with columns: SUPERFICIE CONSIDERADA, N° DE VIVIENDAS, etc.

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

Table for DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS and CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS.



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. PA-R01

AR-ZUR-R07

AREA DE REPARTO

EL PALACES

PA-R01

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO			
	P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.D.)	NUEVAS (LIBRE/OTRO) (U.D.)	LIBRE (M2)	OTRO (M2)	EXISTENTE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)	
RESIDENCIAL	3.389,00	426,33	1.827,12	13	4	517,14	258,67	1.381,00	164,00	2.888,48	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		0,187									

(*) % Computable según la institución 1/2014 circuleada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI	4,34
% NO	4

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCHATIVOS	EXISTENTE (Nº VIV)	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE PONDER. (U./A.)	APROVEC. OBJETIVO (U./A.)	ALTURA MAXIMA (M)
		Nº VIV	Nº PUNTAS			
RESIDENCIAL R2 (VUA)	13	1.981,00	4	1,00	2.488,14	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0	0,83	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	0	1,14	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPM)	0	0,00	0	0,98	0,00	LLC
RESIDENCIAL R6 (VPH)	0	0,00	2	0,88	226,33	
TERCIARIO TERC.	0	0,00	200,00	0,82	184,00	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	200,00	0,90	184,00	
TOTAL	13	1.981,00	6	975,91	2.956,81	2.888,48

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	PROGRAMACION	
	PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)
PLAN DE DESARROLLO	24	12
PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR	12	24
PROYECTO DE REFORMA INTERIOR	12	24
PROYECTO DE URBANIZACION	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

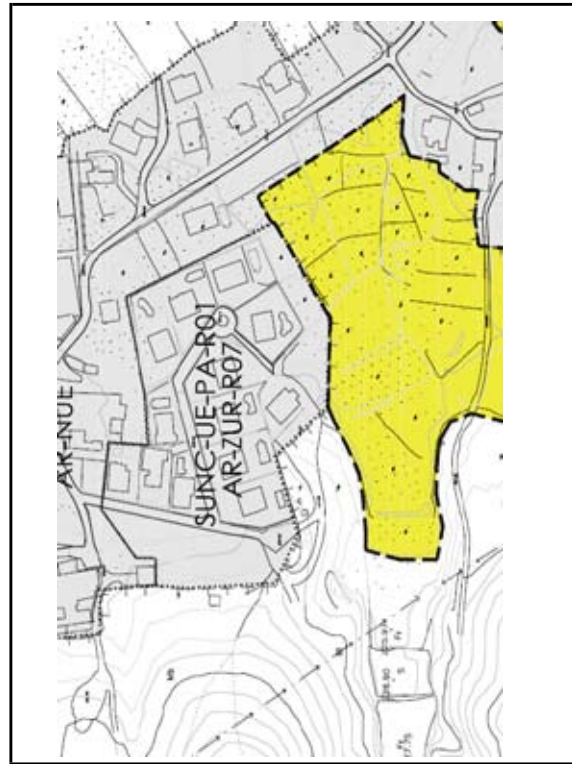
4.1.- OBJETIVOS	CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DEL PALACES
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBERA DE CONFORMARSE CON LAS CONDICIONES DE LA LOU, RELATIVAS A RESERVAS DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO. DEBERA DE CONFORMARSE CON LAS CONDICIONES DE LA LOU, RELATIVAS A RESERVAS DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO. DEBERA DE CONFORMARSE CON LAS CONDICIONES DE LA LOU, RELATIVAS A RESERVAS DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO. DEBERA DE CONFORMARSE CON LAS CONDICIONES DE LA LOU, RELATIVAS A RESERVAS DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO.
4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES	
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS	ART. 113 DE LEY 7/2002. Las cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras externas necesarias de: 30.087,26653 €/U.A. lo que hace un importe de 36.036,88 EUROS
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.U.	
5.1.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.U.	0,00 M2 0 U.D. 0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO)
E.L.	14,72 (30)
E.C.	354,82
TOTAL	1.827,12
APARC.PUBLIC. MIN.	15

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	0 %
RESERVA NO COMERCIAL	0 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO: EL PALACIOS AREA DE REPARTO AR-ZUR-R07 IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. PA-R02

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.Ocup. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO									
			PLANTAS (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (UD)	LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (M2)	OTROS (UD)	TOTAL (UD)						
RESIDENCIAL	VUA	4.166,00	2.843,50	5.281,08	17.728,42	14.019,00	8	7	4	19	861,00	1.050,00	440,00	350,00	2.721,00	881,00	1.050,00	385,00	287,00	2.802,00
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																				
0,187																				

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (Nº VIV)	TECHO MAXIMO (M2)	NUEVO (M2)		TOTAL (M2)	DEFICIENTE POND. K.	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA N° PLANTAS
				Nº VIV	M2				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	8	861,00	7	1.050,00	1.811,00	1,00	1,837,00	A	
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO	
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,14	0,00	DESARROLLO	
RESIDENCIAL R5 (VPMI)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89	0,00	LLC	
RESIDENCIAL R6 (VPMI)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,88	385,00		
TERCARIO TERC.	0	0,00	440,00	440,00	440,00	0,88	287,00		
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	350,00	350,00	350,00	0,82	287,00		
TOTAL	8	861,00	11	1.840,00	2.721,00	0,90	2.603,00		

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS		TECHO MAXIMO		DEFICIENTE		APROVECH.		ALTIMA	
EXISTENTE	Nº VIV	Nº VIV	M2	POD. K.	POD. K.	OBJETIVO (U.A.)	OBJETIVO (U.A.)	MAXIMA	N° PLANTAS
8	861,00	11	1.840,00	1,00	1,00	1,837,00	1,837,00	A	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
0	0,00	0,00	0,00	0,83	0,00	0,00	0,00	DESARROLLO	
0	0,00	0,00	0,00	1,14	0,00	0,00	0,00	LLC	
0	0,00	0,00	0,00	0,89	0,00	0,00	0,00		
0	0,00	0,00	0,00	0,88	385,00	385,00	287,00		
0	0,00	0,00	440,00	0,88	287,00	287,00	287,00		
0	0,00	0,00	350,00	0,82	287,00	287,00	287,00		
TOTAL	8	861,00	11	1,840,00	2,721,00	0,90	2,603,00		

3.- GESTION SISTEMA DE ACTUACION TRANSCURRIDO 12 MESES DE AD. P.OOU SIN INICIAR SISTEMA SERA COOPERACION PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO PLANTEAMIENTO INTERIOR PROYECTO DE REPARCELACION PROYECTO DE URBANIZACION

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DEL PALACIOS

4.1.- OBJETIVOS PATRIMONIO PATRIMONIO

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBEN CONSERVAR LA TOPOGRAFIA Y LA VEGETACION RELATIVAS A CIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DEBEN CONSERVAR EL CANTONAMIENTO Y LA LINEA DE COMENSACION ASIMETRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES PATRIMONIO PATRIMONIO

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SMART.113 DE LEY 7/2009 U.A. U.E. Se asimilarán un cargo suplementario para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de 78.317,63 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS		TECHO MAXIMO		DEFICIENTE		APROVECH.		ALTIMA	
EXISTENTE	Nº VIV	Nº VIV	M2	POD. K.	POD. K.	OBJETIVO (U.A.)	OBJETIVO (U.A.)	MAXIMA	N° PLANTAS
8	861,00	11	1.840,00	1,00	1,00	1,837,00	1,837,00	A	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
0	0,00	0,00	0,00	0,83	0,00	0,00	0,00	DESARROLLO	
0	0,00	0,00	0,00	1,14	0,00	0,00	0,00	LLC	
0	0,00	0,00	0,00	0,89	0,00	0,00	0,00		
0	0,00	0,00	0,00	0,88	385,00	385,00	287,00		
0	0,00	0,00	440,00	0,88	287,00	287,00	287,00		
0	0,00	0,00	350,00	0,82	287,00	287,00	287,00		
TOTAL	8	861,00	11	1,840,00	2,721,00	0,90	2,603,00		

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)

CLASE SUP.SUELO (M2 SUELO/100 M2 TECHO (M2)

E.L. 1.401,00 51,52

E.G. 356,52 12,00

TOTAL 1.757,52 63,52

APARC.PUBLICO. MIN. 14

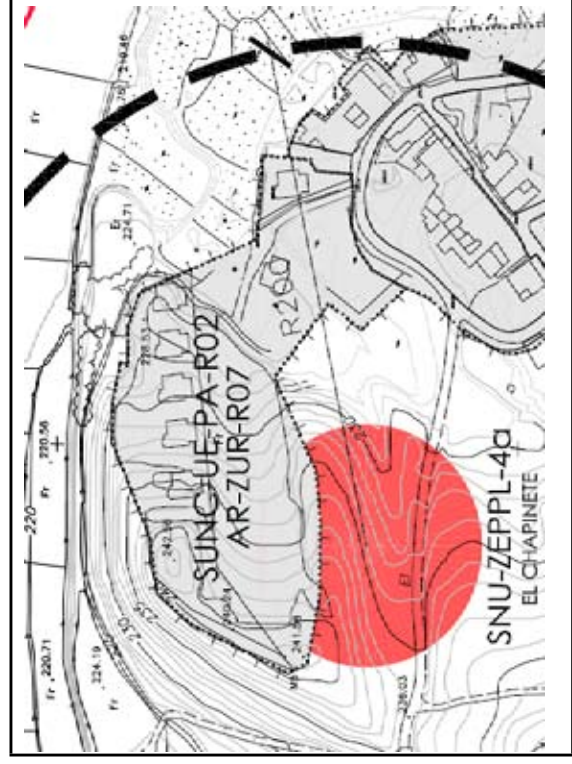
MAXIMO % NO RESIDENCIAL 20 %

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS EL PRESENTE SECTOR / UE ES DE USO RESIDENCIAL Y LE SON SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD TERCARIO COMERCIAL 10 % RESIDENCIAL 10 % INDUSTRIAL 10 % TURISTICO 10 % MAXIMO % NO RESIDENCIAL 20 %

CONSIDERE A EFECTOS DE CRECIMIENTO % SI % NO VIVIENDA NUEVA CONSOLID. LIBRE VPO 59,43 40,57 7 4

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

(*) % Computable según la instrucción 1/2014, circularizada por la Dirección General



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. PA-R03

AR-ZUR-R07

AREA DE REPARTO

EL PALACIOS

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO						
		P. LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	REQUERIDA (M2)	VPO (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO (UD)	OTROS (M2)	LIBRE (M2)	VPO (UD)	OTROS (M2)	TOTAL (U.E.)		
RESIDENCIAL	VUA	2.476,00	1.647,81	4.424,09	3.857,00	4	6	3	528,00	882,00	164,50	1.952,50	528,00	882,00	330,75	1.375,64	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)		%		%		%		%		%		%		%		%	
		26,10	17,37	46,64	9,88	100,00	30,77	46,15	23,08	100,00	0,04	0,21	0,06	0,09	0,03	0,01	0,20

0,187

DEFICIT O SUPERAVIT U.E. PRESENTE U.E. SECTOR TIENE UN DEFICIT. (S) SUPERAVIT (A) DE 100,70 U.E. ESTE DEFICIT SUPERAVIT ESTA RESOLVIDO A COMPENSARSE CON AL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-ZUR-R07

CONSIDERE: EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	VIVIENDA NUEVA VPO
60,04	39,96	6

(*) % Computable según la instrucción 1/2014, circularizada por la Dirección General

2.- ORDENACION POR DIMENSIONADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	EXISTENTE (Nº VIV)	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE POND. K.	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA Nº PLANTAS
			Nº VIV	(M2)			
RESIDENCIAL R2 (VUA)	4	528,00	6	882,00	1,00	1.410,00	A
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0,00	0,00	0,83	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R4 (VUAD)	0	0,00	0,00	0,00	1,14	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPIB)	0	0,00	0,00	0,00	0,89	0,00	LLC
RESIDENCIAL R6 (VPIB)	0	0,00	0,00	0,00	0,88	330,75	LLC
TERCIARIO TERC.	0	0,00	376,00	376,00	0,88	330,75	134,89
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	164,50	164,50	0,82	134,89	0,00
TOTAL	4	528,00	9	1.424,50	1.952,50	1.975,64	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		PROGRAMACION	
	TRANSCURRIDO 12 MESES DE AD. PGOU	SINO INICIADO SISTEMA SERA COOPERACION	PLANEAMI. (MESES)	REPARC. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	24	12	12	24
PROYECTO DE REPARACION INTERIOR				
PROYECTO DE URBANIZACION				

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1. OBJETIVOS
CONSOLIDAR UN AREA A MEDIO EJECUTAR DEL PALACIOS

4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
DEBE CONFORMARSE CON LA LOU, RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO. LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTROICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES
POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. PATRIMONIO

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS SUART.113 DE LEY 7/2020
U.E. Se asimilarán unidades de vivienda para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de 56.433,23 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

5.1. SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 U.D.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNG

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS

EL PRESENTE SECTOR U.E. ES DE USO RESIDENCIAL Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD

TERCIARIO COMERCIAL	10 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)

CLASE	SUP. SUELO (M2)	SUELO/100 M2	TECHO
E.L.	948,50		48,59
E.G.	294,30		12,00
TOTAL	1.182,80		66,59
APARC. PUBLIC. MIN.			10



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA 2.017-18

CUADRO RESUMEN

TM ZURGENA

AR SIN U.E.

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.- CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS DE SUNC NO AFECTAS A NINGUNA AREA DE REPARTO

Table with columns: DENOMINACION UNIDAD, SUPERFICIE, AREA RELATIVA, AREA ABSOLUTA, COEFICIENTE DE USO Y TIPO, etc.

6.- SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL...

Summary table for systems affected to the area, including S.G.E.L., S.G.E.Q., S.G.I.N.F., TOTAL S.G., and Cargas SUPI.

7.- RESUMEN USOS

Summary table for uses, including LUGARITIVOS, RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, etc.

8.- CARGAS SUPPLEMENTARIAS

Table for supplementary charges, including EQUIPOS, EUROS, etc.

Table 1.- CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS DE SUNC NO AFECTAS A NINGUNA AREA DE REPARTO. Main summary table with columns: DENOMINACION UNIDAD, SUPERFICIE, AREA RELATIVA, AREA ABSOLUTA, etc.

2.- DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO

Table for area allocations, including DENOMINACION UNIDAD, E.L., E.Q., etc.

3.- JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO

Table for justification of allocations and parking, including DENOMINACION UNIDAD, E.L., E.Q., etc.

RESUMEN AR

Summary table for AR, including TIPO SUJELO, USO, TIPOLOGIA POPAL, etc.

RESUMEN AR SIN U.E.

Summary table for AR SIN U.E., including TIPO SUJELO, USO, TIPOLOGIA POPAL, etc.

4.- CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTIA

Table for computation for valuation effects, including DENOMINACION UNIDAD, SUPERFICIE OCUPABLE POR VIVIENDA, etc.

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

Table for residential edificability, including DENOMINACION UNIDAD, SUPERFICIE LIBRE, etc.



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

PGOU DE TM ZURGENA NUCLEO DE ALFOQUIA BARRIO LA CONCORDIA IDENTIFICACION DEL AREA A01

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

A01

Table with columns for USOS, SUPERFICIE DE SUELO, N° DE VIVIENDAS, EDIFICABILIDAD, and APPROVECHAMIENTO. Includes rows for residential and agricultural uses.

(*) % Computable según la instrucción 1/2014, circularizada por la Dirección General

Table: CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO. % SI, % NO, CONSOLID., LIBRE, VPO.

Table: CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS. Resumen de usos compatibles con los siguientes usos en los % sobre la edificabilidad.

2.- ORDENACION POR MERMORAZADA

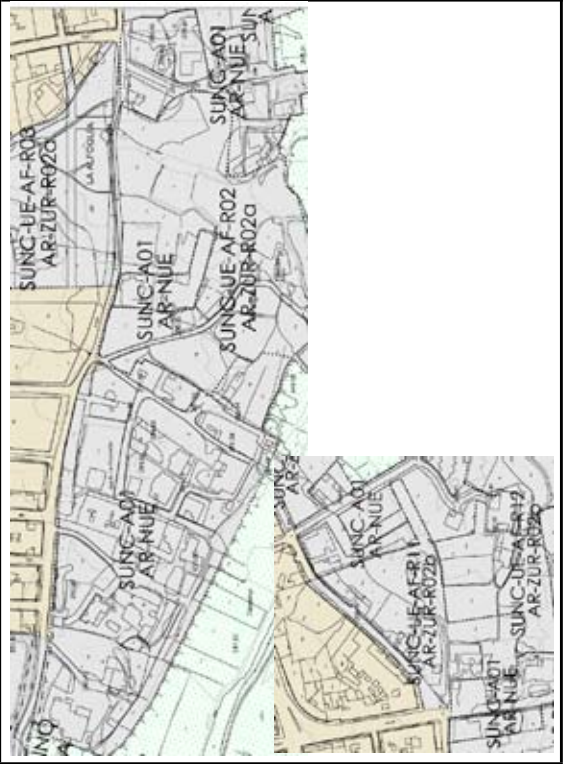
Table: DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS. Includes columns for existing/new, total, coefficient, and height.

3.- GESTION

Table: SISTEMA DE ACTUACION. Includes PLANTEAMIENTO, DESARROLLO, REPARO, and PROGRAMACION.

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS: UN AREA DE SUNC QUE CORRESPONDE CON UN BARRIO HISTORICO... 4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO... 4.3.- PRECISOS... 4.4.- CARGAS SUPLENTERIAS...



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS, JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

PGOU DE **TM ZURGENA** NUCLEO DE **ALFOQUIA** BARRIO **CHICAGO** IDENTIFICACION DEL AREA **A02**

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (UD)	
		P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (UD)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)		NUEVAS (UD)
RESIDENCIAL	VUAD	13.067,67	16.179,33	33.333	49.247,00	46	28	0	74	
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)										
		P.Ocup. (%)			EXISTENTE (%)		NUEVAS (%)		TOTAL (%)	
		39,74			26,92		33,33		100,00	
		26,92			82,18		37,84		100,00	
		0,354			0,23		0,08		0,32	

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014, articulada por la Dirección General

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.
0,00	0,00
0	0

2.- ORDENACION POR MENORAZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	CERCIANTE POND. K.	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)
		EXISTENTE (M2)	Nº VIV. (M2)				
RESIDENCIAL R2 (VUA)	16	4.800,00	2	380,00	1,00	5.180,00	Nº PLANTAS
RESIDENCIAL R3 (VUP)	30	6.432,00	26	3.509,84	0,94	0,00	SEGUN ORDENA
RESIDENCIAL R4 (VUAD)					1,16	11.552,54	
RESIDENCIAL R5 (VUB)					0,72	0,00	
RESIDENCIAL R6 (VUBA)					0,82	0,00	
TERCIARIO RVPO	1	400,00		0,00	0,81	0,00	
INDUSTRIAL TERC.					0,66	284,00	
TOTAL		11.632,00	28	3.889,84	0,90	16.976,54	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	PROGRAMACION	REPARC. (MESES)		EDIFICA. (MESES)	
		PLANEAM. (MESES)	DESARROLLO (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
NO PRECISA	NO PRECISA				

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

EL OBJETO DE LA U.E. ES ORDENAR EL USO DEL SUELO Y LA DISTRIBUCION DE LOS SERVICIOS EN EL AREA DE SUNC, QUE CORRESPONDE CON UN BARRIO HISTORICO. LA PROPIEDAD ESTA MUY DISCREGADA EN PARCELAS DE PEQUEÑA SUPERFICIE Y DISPONE DE UN ALTO GRADO DE SERVIDOS Y FACILMENTE LOS PROPIETARIOS PUEDEN CONECTAR LAS REDES DEL OBJETO ES FACILITAR SU CONSOLIDACION DE MANERA QUE CADA PROPIETARIO COMPLETE LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA TENER SUS SUMINISTROS, DE MANERA QUE AL FINALIZAR LA CONSOLIDACION TODOS LOS SERVICIOS ESTEN FINALIZADOS

4.1.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

CADA PROPIETARIO INDIVIDUAL O CONJUNTO DE PROPIETARIOS SE HARAN CARGO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEFICIENTES QUE LE PUEDAN SER APLICADAS Y LA GESTION DE LOS ACCESOS EN RELACION CON EL 10% DE GESTION PODRIA SER SUPLIDO POR COMPENSACION ECONOMICA EN EL CASO DE QUE EL PROPIETARIO LO PRECISE

PRECISE PREVER CUAL QUIER AUTORIZACION LOS PROPIETARIOS DEBERAN DE CEBER EL VIARIO Y LAS DOTACIONES DE TITULARIDAD PRIVADA SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE VIAS PECUARIAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. VIAS PECUARIAS RAMBLAS RAMBLAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. RAMBLAS RAMBLAS

4.2.- CARGAS SUPLENTEARIAS (ART. 133 DE LEY 7/2004)

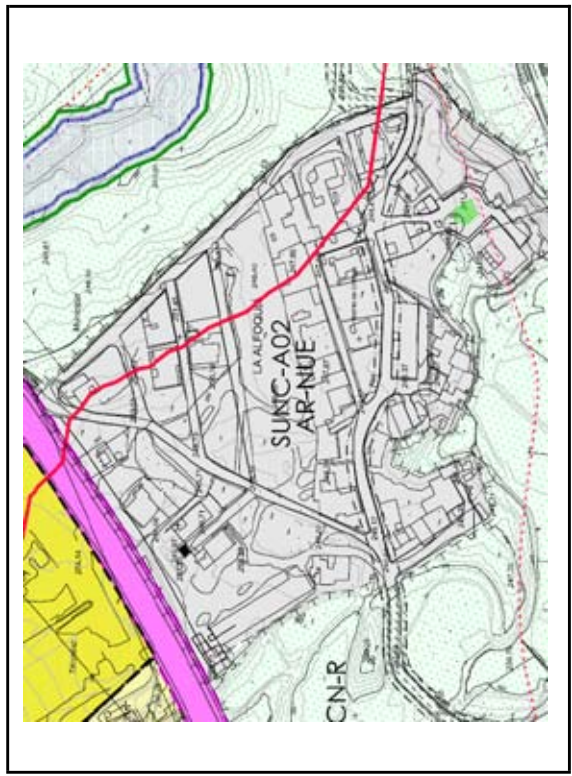
La presente U.E./Sector, además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras externas necesarias de : 0,6m2/techo lo que hace un importe de 0,00 EUROS.

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.U.

INSTRUCCION 1/2014	COMPUTO DE CRECIMIENTO
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
PLANTANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 PLAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
USOS COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL	10 %
USOS COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	0 %
INDUSTRIAL	0 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

PQOUI DE TM ZURGENA NUCLEO DE EL CUCADOR BARRIO CUCADOR IDENTIFICACION DEL AREA A03

USO GLOBAL	TIPOLOGIA	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO		
		P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A.M2)	LIBRE (U.A.M2)	TOTAL (U.A.M2)
RESIDENCIAL		2.907,29	5483,742386	18.193,00	7	6	13	1.850,10	0,00	2.950,10	1.850,10	0,00	2.950,10
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A.M2)													
0,354													

DEFLICIT O SUPERAVIT			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO		
U.A.	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A.M2)	LIBRE (U.A.M2)	TOTAL (U.A.M2)
U.A.	184.233	23.57	53,86	46,15	100,00	1.850,10	0,00	2.950,10	1.850,10	0,00	2.950,10

LA PRESENTE U.E. RECTOR TIENE UN DEFICIT (X) SUPERAVIT (Y) DE 464,29 U.E.

ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTÁ DESTINADO A COMPENSARSE CON EL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO EL CUCADOR

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	RESIDENCIAL (U.A.M2)	TERCARIO NO RESIDENCIAL (U.A.M2)
0,00	0,00	10 %	0 %
0,00	0,00	0 %	20 %
0,00	0,00	0 %	0 %

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO		Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD	
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	RESIDENCIAL (U.A.M2)	TERCARIO NO RESIDENCIAL (U.A.M2)
0,00	0,00	10 %	0 %
0,00	0,00	0 %	20 %
0,00	0,00	0 %	0 %

3.- GESTION

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO		CERCHENTE		ALTIMA
	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	EXISTENTE (%)	LIBRE (%)	MAXIMA (U.A.)
RESIDENCIAL R2 (VUA)	7	1.140,00	1,00	2.950,10	Nº PLANTAS
RESIDENCIAL R3 (VUP)	0	0,00	0,94	0,00	SEGUN ORDENA
RESIDENCIAL R4 (VUA)	0	0,00	1,18	0,00	
RESIDENCIAL R5 (VUA)	0	0,00	0,82	0,00	
RESIDENCIAL R6 (VUA)	0	0,00	0,81	0,00	
TERCARIO	0	0,00	0,66	0,00	
IND.	0	0,00	0,90	0,00	
TOTAL	7	1.140,00	1.140,00	2.950,10	2.950,10

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

SISTEMA DE ACTUACION	PROGRAMACION		EDIFICA (MESES)
	PLANEAMI (MESES)	REPARC. (MESES)	
FLANEAMIENTO/DESARROLLO	NO PRECISA	NO PRECISA	URBAN (MESES)

4.1. OBJETIVOS: EL AREA DE SUNC QUE CORRESPONDE CON UN BARRIO HISTORICO. LA PROPIEDAD ESTA MUY DISCREGADA EN PARCELAS DE PEQUEÑA SUPERFICIE Y DISPONE DE UN ALTO GRADO DE SERVIDOS Y FACILMENTE LOS PROPIETARIOS PUEDEN CONECTAR LAS REDES DEL OBJETIVO ES FACILITAR SU CONSOLIDACION DE MANERA QUE CADA PROPIETARIO COMPLETE LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA TENER SUS SUMINISTROS. DE MANERA QUE AL FINALIZAR LA CONSOLIDACION TODOS LOS SERVICIOS ESTEN FINALIZADOS.

4.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: CADA PROPIETARIO INDIVIDUAL, O CONJUNTO DE PROPIETARIOS SE HARAN CARGO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEFICIENTES QUE LE PUEDAN SER APLICADAS Y LA GESTION DE LOS ACCESOS EN RELACION CON EL 10% DE GESTION PODRIA SER SUPLIDO POR COMPENSACION ECONOMICA EN EL CASO DE QUE EL PROPIETARIO LO PRECISE.

PRECISE PREVIA CUAL QUIERE AUTORIZACION LOS PROPIETARIOS DEBERAN DE CEDER EL VARIADO Y LAS DOTACIONES DE TITULARIDAD PRIVADA SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE VIAS PECUARIAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. RAMBLAS PARA AQUELLAS PARCELAS AFECTADAS POR LA VIA PECUARIA. POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. RAMBLAS DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA VIA PECUARIA. POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. RAMBLAS.

4.3. CARGAS SUPLENTERIAS ART 133 DE LEY 7/2004: La presente U.E./Sector, ademas de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la elección de las infraestructuras externas necesarias de : 0,6m2 techo, 0,00 EURCOS.

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POT.

INSTRUCCION IZ2M4	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
	0,00 M2	0 HAB.
	0,00 M2	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

PGOU DE **TM ZURGENA** NUCLEO DE **PALACIOS** BARRIO ALTO IDENTIFICACION DEL AREA **A04**

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

A04

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			EXISTENTE (U.A.)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (U.A.)	EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO			
		P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)		LIBRE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)		LIBRE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)	LIBRE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)
RESIDENCIAL	VUAD	2.1045,00	20.061,30	20.563,15	47	50	0	97	8.917,36	7.888,87	0,00	16.606,23	9.970,16	8.359,09	0,00	17.929,25
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)																
		P.Ocup. (%)	P.LIBRES (%)	OTROS (%)		Nº DE VIVIENDAS (%)	Nº DE VIVIENDAS (%)	TOTAL (%)		EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE (M2/M2)	OTROS (M2/M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	TOTAL (U.A./M2)
		34,13	32,54	0,00	100,00	48,48	51,55	100,00	100,00	0,14	0,12	0,00	0,14	0,14	0,00	0,29

CONSIDERACION A EFECTOS DE CRECIMIENTO		
% SI CONSOLID.	% NO CONSOLID.	VIVIENDA NUEVA
0,00	0,00	VPD
0,00	0,00	0

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

2.- ORDENACION POR MERMORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO			CERCIENTE POND. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)
		EXISTENTE (M2)	Nº VIV.	Nº PLANTAS			
RESIDENCIAL	R2 (VUA)	4.837,36	20	3.500,00	1,00	8.337,36	SEGUN ORDENA
RESIDENCIAL	R3 (VUP)	4.090,00	30	4.188,87	1,16	9.591,89	ORDENA
RESIDENCIAL	R4 (VUAD)				0,22	0,00	
RESIDENCIAL	R6 (VUAB)				0,81	0,00	
TERCIARIO	RVPO	0,00	0,00	0,00	0,66	0,00	
INDUSTRIAL	IND.	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	
TOTAL		8.917,36	50	7.688,87	16.606,23	17.929,25	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	NO PRECISA	PROGRAMACION	REPARC. (MESES)	URBAN. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO / DESARROLLO	NO PRECISA				

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS: UN AREA DE SUNC QUE CORRESPONDE CON UN BARRIO HISTORICO. LA PROPIEDAD ESTA MUY DISCREGADA EN PARCELAS DE PEQUEÑA SUPERFICIE Y DISPONE DE UN ALTO GRADO DE SERVIDOS Y FACILMENTE LOS PROPIETARIOS PUEDEN CONECTAR LAS REDES EL OBJETIVO ES FACILITAR SU CONSOLIDACION DE MANERA QUE CADA PROPIETARIO COMPLETE LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA TENER SUS SUMINISTROS. DE MANERA QUE AL FINALIZAR LA CONSOLIDACION TODOS LOS SERVICIOS ESTEN FINALIZADOS

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: CADA PROPIETARIO INDIVIDUAL O CONJUNTO DE PROPIETARIOS SE HARAN CARGO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEFICIENTES QUE LE PUEDAN SER APLICADAS Y LA GESTION DE LOS ACCESOS EN RELACION CON EL 10% DE GESTION PODRIA SER SUPLIDO POR COMPENSACION ECONOMICA EN EL CASO DE QUE EL PROPIETARIO LO PRECISE

PRECISE PRECISE CUAL QUIER AUTORIZACION LOS PROPIETARIOS DEBERAN DE CEBER EL VIARIO Y LAS DOTACIONES DE TITULARIDAD PRIVADA PATRIMONIO POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. PATRIMONIO PARA AQUELLAS PARCELAS AFECTADAS POR PATRIMONIO

4.4.- CARGAS SUPLENTERIAS ART. 113 DE LEY 7/2002
La presente U.E./Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras externas necesarias de : 0,6m2 Techo lo que hace un importe de 0,00 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POT. INSTRUCION 1/2014

SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.
PLANTANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 PLAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

00161641

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



2.2.2. DE SUELO URBANIZABLE

00161641

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA 2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AR-SUES-11

VARIOS

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto , con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-11

DENOMINACION	SUPERFICIE (HAB)	% SUPERFICIE	% A.R. RELAT.	% A.R. ABSOL.	USO PROCPAL.	OBJETIVO (U.A.)	MECIO A.R. (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A./M2)	CESION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT SUPERAVIT (U.A.)	EXIST.	VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	TOTALES	HABITANTES NUEVAS VPO	TOTALES
I-1	19,68	37,31	52,78	49,99	IND	70.885,24	0,341	60.432,68	6.714,98	3.746,60	0	0	0	0	0
I-2	2,65	5,00	7,10	6,72	IND	9.532,80	0,341	8.128,12	802,90	2.463,71	0	0	0	0	0
I-3	2,72	5,10	7,29	6,90	IND	9.788,40	0,341	8.344,01	927,11	517,28	0	0	0	0	0
I-4															
TOTAL															
S.G.E.L.	1,30	2,45	3,30	3,10		134.318,18	0,341	114.497,96	12.722,00	7.086,21	0	0	0	0	0
S.G.E.L.	0,20	0,38	0,50	0,48		0,00	0,341	608,60	443,22	-4.432,15	0	0	0	0	0
S.G.INF.	0,68	1,26	0,90	0,85		0,00	0,341	1.708,98	67,62	-976,22	0	0	0	0	0
TOTAL S.G.	30,36	57,14	100,00	94,72		134.318,18		120.885,34	13.431,32	-2.362,12	0	0	0	0	0

6-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AREA DE REPARTO AR-SUES-11

S.G.E.L.	10.589,45	M2
S.G.E.L.	1.883,49	M2
S.G.INF.	5.855,73	M2
TOTAL S.G.	20.817,36	M2
Cargas SUP	13,18	€/U.A.

7- RESUMEN USOS

USOS	M2 SUELO	EQ.
RESIDENCIAL	0,00	0,00
INDUSTRIAL	149.242,40	149.242,40
TOTAL M2	149.242,40	149.242,40
VARIOS	149.881,00	M2 SUELO
BOO LOCAL	M2 SUELO	
EL	37.310,60	
EQ	14.924,24	
TOTAL M2	52.234,84	
BOO S.G.	M2 SUELO	
EL	12.589,45	
EQ	1.883,18	
INF	5.855,73	
TOTAL M2	20.817,36	

8- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EFECTOS
I-1	927,00
I-2	580,56568
I-3	125,44875
I-4	128,81338
TOTAL AR	1.767,80221

2-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-11 3-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (M2)	E.L.-> 10% (M2)	DENSIDAD (VIVIENDAS/M2)	EDIFICACIONES		TOTAL UD./100M2	APARC UD./100M2
				M2 TECHO (M2)	M2/100M2		
I-1	12.258,20	12.258,20	0,00	48.000,00	25,00	35,00	0,50
I-2	2.648,00	2.648,00	0,00	10.592,00	25,00	35,00	0,50
I-3	2.718,00	2.718,00	0,00	10.876,00	25,00	35,00	0,50
I-4							
TOTAL	37.310,60	37.310,60	0,00	149.242,40	0,40	35,00	0,50

RESUMEN AR AR-SUES-11

TIPO SUELO	APROV. MEDIO	0,341 U.A/M2
INDUSTRIAL	149.242,40 M2	
RESIDENCIAL	0,00 M2	
USO TERCIARIO	149.242,40 M2	
SUP. BRUTAL AR.	373.106,80 M2	
SUP. TOTAL	20.817,36 M2	
EDIFICABILIDAD	383.923,36 M2	
VIVIENDAS EXIST.	0 UD.	
VIVIENDAS LIBRES	0 UD.	
VPO	0 UD.	

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL

VLIBRE	VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00

4-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE NETA OCUPABLE POR (M2)	SIN OCUP. (%)	TOTAL (%)	USO PROCPAL.	COMPTO POTA		HABITANTES	
					EXIST.	COMP.POTA (UD)	LIBRES	VPO
I-1	0,00	0,00	0,00	INDUSTRIAL	0	0	0	0
I-2	0,00	0,00	0,00	INDUSTRIAL	0	0	0	0
I-3	0,00	0,00	0,00	INDUSTRIAL	0	0	0	0
I-4	0,00	0,00	0,00	INDUSTRIAL	0	0	0	0
TOTAL	0,00	0,00	0,00		0	0	0	0

EQUIPO REDACTOR FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO: **VARIOS** AREA DE REPARTO **AR-SUES+1** IDENTIFICACION DEL SECTOR **I-1**

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR

1-1

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.O.C.U.P. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	TOTAL (U.D)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	TOTAL (U.A.)	
			LIBRES (M2)	VARIO (M2)	OTROS (M2)			EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)			OTROS (M2)
INDUSTRIAL	IND	0,00	98.467,00	70.897,00	27.570,00	196.934,00	0	0	0	0,00	0,00	78.773,00	70.896,24

APROVECHAMIENTO MEDIO(U.A./M2)	% SUPERFICIES DE SUELO			TOTAL (%)	TOTAL (U.D)	TOTAL (M2)	TOTAL (U.A.)
	P.O.C.U.P. (%)	LIBRES (%)	OTROS (%)				
0,341	0,00	50,00	36,00	14,00	100,00	0,00	0,40

REPARTO SUPERVIT U.A. 3746,60 U.A. LA PRESENTE U.E. SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 3746,60 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-SUES+1

2.-ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. (K)	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (U.A.)
		EXISTENTE (M2)	Nº VIV. (M2)				
RESIDENCIAL R2 (VVA)	0	0,00	0	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R4 (VAD)	0	0,00	0	0,00	0,95	0,00	DEFIN. EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPM)	0	0,00	0	0,00	0,90	0,00	LLO
RESIDENCIAL R6 (VPMa)	0	0,00	0	0,00	0,95	0,00	LLO
RESIDENCIAL R7 (VPMb)	0	0,00	0	0,00	0,89	0,00	LLO
RESIDENCIAL R8 (VPMc)	0	0,00	0	0,00	0,90	0,00	LLO
TERCIARIO TERC.	0	0,00	0	0,00	0,90	0,00	LLO
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	28.773,00	78.773,00	0,90	70.896,24	398
TOTAL	0	0,00	28.773,00	78.773,00	0,90	70.896,24	0

3.-GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	PROGRAMACION (MESES)	EDIFICACION (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE REPARACION	24	12	12	24
PROYECTO DE URBANIZACION	PROYECTO DE URBANIZACION				12

4.-CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.-OBJETIVOS
GENERAR UNA OFERTA INDUSTRIAL PARA GRANDES INDUSTRIAS DE LA COMARCA

4.2.-CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
LA LEY RELATIVA A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES LA ZONA COLINDANTE CON LA AUTOVIA SE DESTINARA A LA UBICACION DE LAS ZONAS VERDES DEL SECTOR Y DEBERA DE SER OBJETO DE UN PROYECTO DE INTEGRACION PAISAJISTICA Y SOLUCIONES AL IMPACTO ACUSTICO.

4.3.-DETERMINACIONES VINCULANTES
SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE CARRETERAS POR LO QUE REQUISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS RANBLAS

4.4.-CARGAS SUPLEMENTARIAS (S/ART. 113 DE LEY 7/2007
La presente U.E./Sector además de las cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras necesarias de: 352.800,00 EUROS que hace un importe de 352.800,00 EUROS

5.-PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POT. SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 0 HAB.

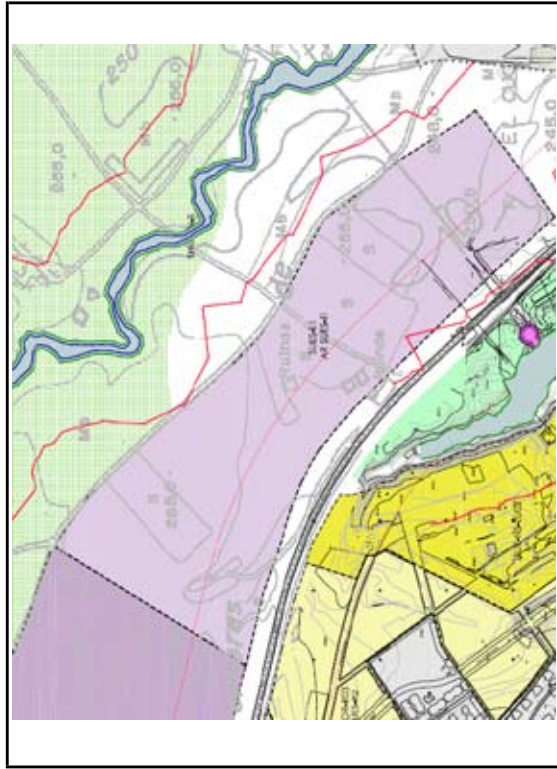
EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUES

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 65.3.a de la LOUA

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP./SUELO (M2)
E.L.	19.693,40
E.C.	7.877,38
TOTAL	27.570,78
APARC.PUBLIC. MIN.	398

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR (U.E.S DE USO)	OTROS (U.A./M2)
INDUSTRIAL	0 %
TERCIARIO COMERCIAL	0 %
RESIDENCIAL	0 %
TURISTICO	0 %
MAXIMO % NO INDUSTRIAL	0 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E.S U.E. 142

AR-SUES+1

AREA DE REPARTO

VARIOS

142

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.O.C.U.P. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO				
			LIBRES (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.D)	NUEVAS (U.D)	VPO(U.D)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A.)	NUEVAS (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)	
INDUSTRIAL	IND	0,00	61.251,00	54.023,00	7.228,00	0	0	0	0,00	0,00	0,00	49.000,00	49.000,00	0,00	44.100,72	44.100,72

APROVECHAMIENTO MEDIO(U.A./M2)	% SUPERFICIES DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO			
	P.O.C.U.P. (%)	LIBRES (%)	OTROS (%)	EXISTENTE (U.D)	NUEVAS (U.D)	VPO(U.D)	LIBRE (M2/M2)	OTROS (M2/M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	NUEVAS (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	TOTAL (U.A./M2)
0,341	0,00	50,00	44,10	5,90	100,00	0,00	0,00	0,00	0,40	0,00	0,00	0,38	0,38

SECTOR OT SUP+1 U.E. LA PRESENTE U.E.SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 2.330,56 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E.SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-SUES+1

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		EFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
		EXISTENTE Nº VIV.	Nº NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL R2 (VVA)	0	0,00	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R4 (VMD)	0	0,00	0,00	0,95	0,00	DEFIN. EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPMc)	0	0,00	0,00	0,90	0,00	LLLO
RESIDENCIAL R6 (VPMa)	0	0,00	0,00	0,95	0,00	
RESIDENCIAL R7 (VPMb)	0	0,00	0,00	0,89	0,00	
TERCIARIO TERC.	0	0,00	0,00	0,90	0,00	
INDUSTRIAL IND.	0	49.000,00	49.000,00	0,90	44.100,72	
TOTAL	0	0,00	49.000,00	0,90	44.100,72	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION			EDIFICA. (MESES)
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	PREAN. (MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	24	12	12	24
	PROYECTO DE REPARACION				
	PROYECTO DE URBANIZACION				12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS
GENERAR UNA OPERA INDUSTRIAL PARA INDUSTRIAS MEDIAS DEL T.M. Y DE LA COMARCA

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJ RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO . LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO . LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE DE LAS OBRAS DE REPARACION Y RECONSTRUCCION DE LAS ZONAS COLMANTANTE CON LA CARRETERA SE DESTINARA A LA UBICACION DE LAS ZONAS VERDES DEL SECTOR Y DEBERA DE SER OBJETO DE UN PROYECTO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

4.3.- DE TERMINACIONES VINCULANTES
SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INCENDIO DE LOS ORGANISMOS SECTORIAL DEL QUE DEBERA DE CARRETERAS PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INCENDIO DE LOS ORGANISMOS SECTORIAL DEL QUE DEBERA DE CARRETERAS COMPLEMENTARIO QUE DEFINA DICHAS ZONAS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.P.D.P.H. CUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSECUENCIA DEL ESTUDIO MENCIONADO NO PODRA SER JUSTIFICACION PARA EL ESTABLECIMIENTO DE POSIBLES COMPENSACIONES. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES

4.4.- CARGAS SUPLENIMIENTARIAS (ART.113 DE LEY 7/2007)
Las cargas programadas en las parcelas, áreas, zonas, etc. que hace un importe de 500.358,38 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.T.A
ART.18 B) DEL D.27/2017
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 0,00 M2
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 0 UD.
0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUES



(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 56.3.a de la LOUJ

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS

EL PRESENTE SECTOR ES DE USO INDUSTRIAL
LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD

TERCARIO COMERCIAL	0 %
TERCARIO NO COMERCIAL	0 %
RESIDENCIAL	0 %
TURISTICO	0 %
MAXIMO % NO INDUSTRIAL	0 %

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)

CLASE	SUP.SUELO (M2)	M2 SUELO/100 M2 TECHO
E.L.	12.250,20	25,00
E.C.	4.900,08	10,00
TOTAL	17.150,28	35,00
APARC.PUBLIC. MIN.		248

CONSIDERACIONES A EFECTOS DE CRECIMIENTO

USO	LIBRE	VIVIENDAS NUEVAS	VPO
CONSOLID.	100,00	0	0



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. I-3

AR-SUES-I1

AREA DE REPARTO

VARIOS

1-3

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.Ocup. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (M2)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A.)
			LIBRES (M2)	VARIO (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)		OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE(U.A.)	
INDUSTRIAL	IND	0,00	13.240,00	12.303,00	937,00	26.480,00	0,00	0,00	0,00	10.592,00	10.592,00	0,00	0,00	9.532,80

APROVECHAMIENTO MEDIO(U.A./M2)	% SUPERFICIES DE SUELO			TOTAL (%)	TOTAL (U.D.)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO			TOTAL (U.A./M2)
	P.Ocup. (%)	LIBRES (%)	OTROS (%)			EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE(M2/M2)	OTROS (M2/M2)		EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE(U.A/M2)	OTROS (U.A./M2)	
0,341	0,00	50,00	46,46	3,54	100,00	0,00	0,00	0,40	0,40	0,00	0,00	0,36	0,36

SECTOR U.E. SUPERAVIT U.A.	SUPERAVIT U.A.	DEFICIT U.A.	EFECTOS DE CRECIMIENTO		
			LIBRE	VIVIENDA	VPO
503,77	503,77	0	100,00	0	0

LA PRESENTE U.E./SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 503,77 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-I1

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		TOTAL (M2)	EFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
		EXISTENTE Nº VIV.	Nº VIV. NUEVO				
RESIDENCIAL R2 (VVA)	0	0,00	0	0,00	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R4 (VVA)	0	0,00	0	0,00	0,95	0,00	DEFIN. EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R5 (VPMa)	0	0,00	0	0,00	0,90	0,00	LLO
RESIDENCIAL R6 (VPMa)	0	0,00	0	0,00	0,95	0,00	
RESIDENCIAL R7 (VPMa)	0	0,00	0	0,00	0,89	0,00	
TERCIARIO TERC.	0	0,00	0	0,00	0,90	0,00	
INDUSTRIAL IND.	0	0,00	10.592,00	10.592,00	0,90	9.532,80	
TOTAL	0	0,00	10.592,00	10.592,00		9.532,80	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		
		PLANIAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	EDIFICA. (MESES)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION PROYECTO DE REPARACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	24

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS	GENERAR UNA OFERTA INDUSTRIAL PARA INDUSTRIAS MEDIAS DEL T.M. Y DE LA COMARCA			
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJ RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJ NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO. LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO. LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO. LA JUNTA COLABORANTE CON LA CARRETERA SE DESTINARA A LA UBICACION DE LAS ZONAS VERDES DEL SECTOR Y DEBERA DE SER OBJETO DE UN PROYECTO DE INTEGRACION PAISAJISTICA			
4.3.- DE TERMINACIONES VINCULANTES	SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS			
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS S/ART. 113 DE LEY 7/2007	La presente U.E./ Sector ademas de las cargas propias de la urbanizacion, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la edificacion de las infraestructuras estables necesarias de: 13.159.000€ S/UA 0 que hace un importe de 13.159.000€ S/UA			
5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POT.				
5.1.- SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0,00 M2			
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	0 UD.			
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	0 HAB.			

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a) de la LOUJ.

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP.SUELO (M2)
E.L.	2.648,00
E.C.	1.059,20
TOTAL	3.707,20

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/UE DE USO	INDUSTRIAL Y LE SON
RESIDENCIAL	0 %
TERCIARIO COMERCIAL	0 %
TERCIARIO NO COMERCIAL	0 %
RESIDENCIAL	0 %
TURISTICO	0 %
MAXIMO % NO INDUSTRIAL	0 %

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

IDENTIFICACION DE LA U.E./S U.E. 14

AR-SUES-I1

AREA DE REPARTO

VARIOS

14

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			AFROVECHAMIENTO			
		P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	OTROS (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)
INDUSTRIAL	IND	0,00	13.995,00	12.665,00	597,00	0	0	0,00	10.876,00	10.876,00	0,00	0,00	0,00	9.788,40

AFROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)	3.- SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			AFROVECHAMIENTO			
	P.Ocup. (%)	P.LIBRES (%)	OTROS (%)	EXISTENTE (%)	LIBRE (%)	OTROS (%)	EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE (M2/M2)	OTROS (M2/M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	TOTAL (U.A./M2)
0,341	0,00	50,00	46,85	3,45	100,00	0,00	0,00	0,40	0,40	0,00	0,00	0,38	0,38

DEFICIT O SUPERAVIT U.E./S		CONSIDERACION A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
U.E./S	517,28	% SUP.	% INFR.
LA PRESENTE U.E./SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE	517,28 U.E.	0,00	100,00
ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E./S DEL	AREA DE REPARTO	LIBRE	VPO
		100,00	0

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		EFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
		EXISTENTE (M2)	Nº VIV. (M2)			
RESIDENCIAL RES (VUA)	R2	0	0	1,00	0,00	0,00
RESIDENCIAL RES (VUA)	R3	0	0	0,95	0,00	0,00
RESIDENCIAL RES (VPM)	R4	0	0	0,90	0,00	0,00
RESIDENCIAL RES (VPM)	R5	0	0	0,95	0,00	0,00
RESIDENCIAL RES (VPM)	R6	0	0	0,89	0,00	0,00
TERCIARIO	TERC.	0	0	0,90	0,00	0,00
INDUSTRIAL	IND.	0	0	0,90	0,00	0,00
TOTAL		0	0	0,90	0,00	0,00

TOTAL	0	0	0	0,90	0,00	0,00
-------	---	---	---	------	------	------

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM.		PROCESACION		EDIFIC. (MESES)
		(MESES)	(MESES)	(MESES)	(MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	24	12	12	24	12
	PROYECTO DE REPARCELACION					
	PROYECTO DE URBANIZACION					

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

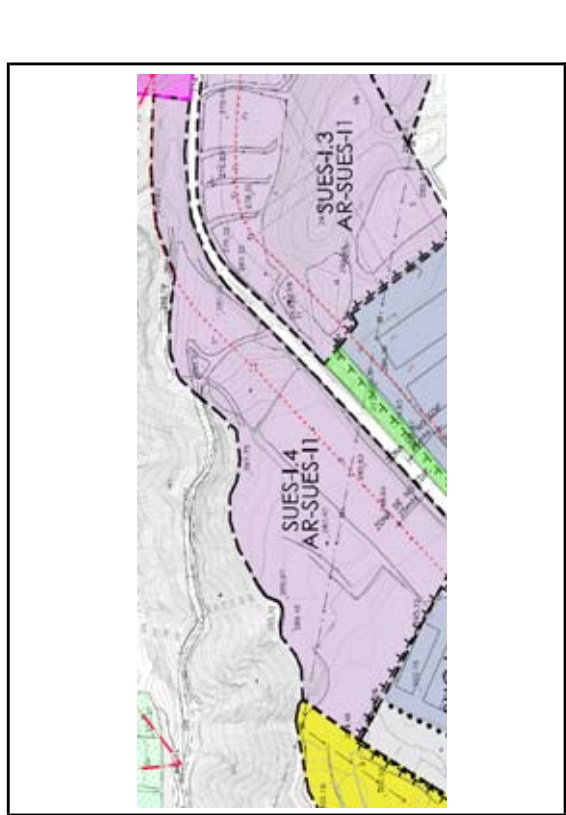
4.1.- OBJETIVOS	GENERAR UNA OFERTA INDUSTRIAL PARA INDUSTRIAS MEDIAS DEL T.M. Y DE LA COMARCA
4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJ RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y AFROVECHAMIENTO DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJ RELATIVAS A CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO. LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO. LA ZONA COLINDANTE CON LA CARRETERA SE DESTINARA A LA UBICACION DE LAS ZONAS VERDES DEL SECTOR Y DEBERA DE SER OBJETO DE UN PROYECTO DE INTEGRACION PAISAJISTICA
4.3.- DE TERMINACIONES VINCULANTES	SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS
4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS S/ART. 113 DE LEY 7/2007	La presente U.E./Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas las cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras esenciales necesarias de: 15.995,00€ UVA y 7283,63€ EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POT.

SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO
0,00 M2	0 UD.	0 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA 2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AR-SUES-R1

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LOS PINOS

La siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LOS SECTORES DEL AREA DE REPARTO

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (HAB.)	% RELAT.	A.R. ABSOL.	% A.R. RELAT.	USO PROCPAL.	RES	OBJETIVO (U.A.)	MECIO A.R. (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A./M2)	CESION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT SUPERAVIT (U.A.)	EXIST.	VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	VPO	TOTALES	HABITANTES NUEVAS LIBRES	VPO	TOTALES
R01	22,95	100,00	98,23	100,00	RES	26.622,37	0,114	23.536,92	26.622,37	2.615,21	470,24	138	40	30	208	96	72	308
TOTAL	22,95	100,00	98,23	100,00		26.622,37	0,114	23.536,92	26.622,37	2.615,21	470,24	138	40	30	208	96	72	308

6-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AREA DE REPARTO

S.G.E.L.	2.595,54	M2
S.G.E.E.	330,00	M2
S.G.INF.	1.159,06	M2
TOTAL S.G.	4.124,60	M2
Cargas SUPI	38,80	€/DA

7- RESUMEN USOS

LIBRATIVOS	M2 TECHO	75.732,08
RESIDENCIAL	M2 SUELO	22.947,04
INDUSTRIAL	EQ	3.307,71
INDUSTRIAL	M2 SUELO	27.584,28
TOTAL M2	M2 SUELO	50.813,32

8- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	EFECTOS	1.032.821,57
R01		
TOTAL		1.032.821,57

2-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (M2)	E.L. (M2)	SISTEMAS LOCALES	USO PROCPAL.	RES	OBJETIVO (U.A.)	MECIO A.R. (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A./M2)	CESION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT SUPERAVIT (U.A.)	EXIST.	VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	VPO	TOTALES	HABITANTES NUEVAS LIBRES	VPO	TOTALES
R01	22.947,04	3.307,71	75.732,08	RES	26.622,37	0,114	23.536,92	26.622,37	2.615,21	470,24	138	40	30	208	96	72	308
TOTAL	22.947,04	3.307,71	75.732,08		26.622,37	0,114	23.536,92	26.622,37	2.615,21	470,24	138	40	30	208	96	72	308

4-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTIA

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE VIVIENDAS EXIST.	SUPERFICIE VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	COMP.POTA (M2)	COMP.POTA (HAB)	USO PROCPAL.	RES	OBJETIVO (U.A.)	MECIO A.R. (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A./M2)	CESION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT SUPERAVIT (U.A.)	EXIST.	VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	VPO	TOTALES	HABITANTES NUEVAS LIBRES	VPO	TOTALES
R01	40,00	138,00	115,34	86,00	RES	26.622,37	0,114	23.536,92	26.622,37	2.615,21	470,24	138	40	30	208	96	72	308
TOTAL	40,00	138,00	115,34	86,00		26.622,37	0,114	23.536,92	26.622,37	2.615,21	470,24	138	40	30	208	96	72	308

RESUMEN AR AR-SUES-R1

APROV. MEDIO	0,114	U.A/M2
TIPO SUELO	SUES	
USO PROCPAL	RESIDENCIAL	
TIP.CATEG. PROCPAL	VUA	
USO RESIDENCIAL	26.656,78	M2
USO TERCIARIO	907,50	M2
USO INDUSTRIAL	0	M2
SUP.BRUT.A.R.	229.470,36	M2
SUP.S.G.	4.124,60	M2
SUP.TOTAL	233.594,96	M2
EDIFICABILIDAD	0,12	M2/M2
VIVEXIST.	138	UD.
VIV.NUEVAS	40	UD.
VPO	30	UD.

5- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL DE NUEVA CONSTRUCCION

VLIBRE	7.000,00	3.350,00
TOTAL EDIF. RESIDENCIAL	7.000,00	10.350,00
TOTAL	7.000,00	3.350,00
	87,76%	32,24%

EQUIPO REDACTOR FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO: **LOS PINOS** AREA DE REPARTO: **AR.SUES.R1** IDENTIFICACION DEL SECTOR: **R01**

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR

USO GLOBAL	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO					
	P.Ocup. (M2)	V.VAR (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	VPO(UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE(U.A.)	VPO(U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)	
RESIDENCIAL	113.928,00	75.932,08	26.254,78	138	40	30	16.326,78	7.000,00	3.330,00	907,50	27.564,28	7.000,00	2.824,04	671,55	26.622,37
APROVECHAMIENTO MEDIO(U.A/M2)				% SUPERFICIE DE SUELO				% SUPERFICIE DE SUELO				% SUPERFICIE DE SUELO			
	49,65	5,91	33,00	11,44	100,00	66,35	19,23	14,42	100,00	0,07	0,03	0,01	0,00	0,12	0,116

0,114

DEFICITO SUPERAVIT U.A.
LA PRESENTE U.E./SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 470,24 U.E.
ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-R1

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USO LUCRATIVOS	EXISTENTE N°VIV	TECHO/MAXIMO		DEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS
		N°VIV	N°VIV			
RESIDENCIAL R2 (VUA)	138	16.326,78	40	7.000,00	23.326,78	1,00
RESIDENCIAL R3 (VUP)				0,00	0,00	0,00
RESIDENCIAL R4 (VUAD)				0,00	0,00	0,00
RESIDENCIAL R5 (VPMa)				0,00	0,00	0,00
RESIDENCIAL R6 (VPMb)				3.330,00	3.330,00	0,00
TERCARIO T1 (TEC)	1	300,00	30	687,50	907,50	0,74
INDUSTRIAL IND.				0,00	0,00	0,00
TOTAL	138	16.626,78	70	10.837,50	27.564,28	0,90

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION		PROGRAMACION		EDIFICA. (MESES)
	PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	P.URBAN. (MESES)	URBAN. (MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	12	12	12	24	12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

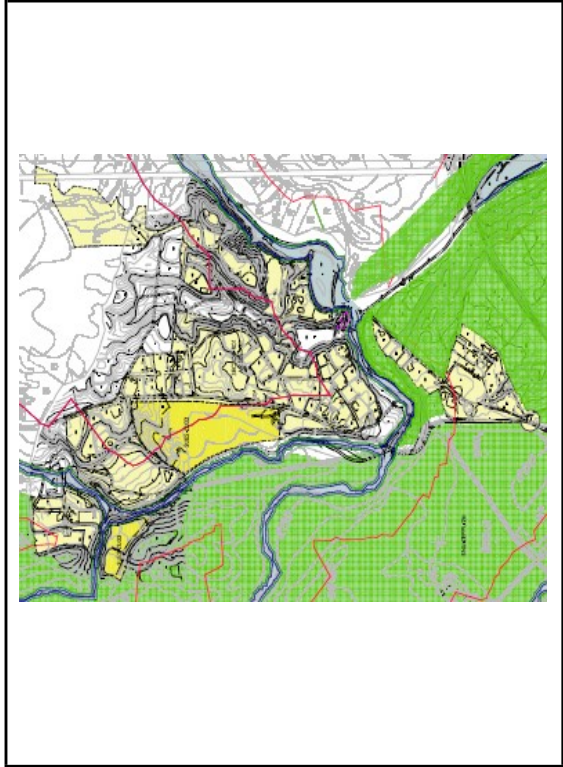
- 4.1.- OBJETIVOS
INCORPORAR EL ASSENTAMIENTO URBANO EN SU DENTRO DE LA ESTRUCTURA DE ASSENTAMIENTOS DEL T.M.
CONSERVAR EL CARÁCTER URBANO DEL SECTOR, MANTENIENDO LA IDENTIDAD DEL MISMO, Y REALIZAR LAS DOTACIONES Y SERVICIOS NECESARIOS PREVISTOS POR LA LOUA.
ANALIZAR LA SITUACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA COMPLETARLAS Y PONERLAS EN FUNCIONAMIENTO
- 4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
DEBERA CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUA RELATIVAS A LAS CONDICIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO URBANO, Y LAS CONDICIONES DE LOS PLANES DE ORDENACION URBANISTICA DE LAS ENTIDADES DEL SECTOR.
SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICIDAD CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
- 4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES
AGUAS
PREVIO A LA TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEBERA REALIZAR UN ESTUDIO HIDROLOGICO/HIDRAULICO COMPLEMENTARIO QUE DEFINA DICHAS ZONAS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES DE LA D.G.P.D.H.
QUALQUIER ALTERACION SUPERFICIAL DEL SECTOR CONSECUENCIA DEL ESTUDIO MENCIONADO NO PODRA SER JUSTIFICACION PARA EL ESTABLECIMIENTO DE POSIBLES COMPENSACIONES. ES DECIR NO HABRA COMPENSACIONES
El presente U.E./Sector está sujeto a la ordenación, línea asfáltica, unas cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de: **38.795.253,84 €/U.A.** (la que hace un importe de **1.032.821,57 EUROS**)
- 5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO
START 18 B 9) DEL DZ/2017
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 115.942,36 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 40 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO 96 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circulada por la Dirección General

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA



CUADRO COMPATIBILIDADES DE USOS
SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD
TERCARIO COMERCIAL 10 %
INDUSTRIAL 0 %
RESIDENCIAL 20 %
MAXIMO 20% RESIDENCIAL

CLASE	SUP SUELO (M2)	M2 SUELO/100 M2 TECHO
E.L.	22.947,04	8,25
E.C.	3.307,71	12,00
TOTAL	26.254,75	9,25

APARCE PUBLIC. MN: 138

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AR-SUES-R2

AL FOQUJA

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto , con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LOS SECTORES DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-R2

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE (HAB)	% RELAT.	% A.R. ABSOL.	USO PROCPAL.	APROVECHAMIENTO		SUBJETIVO (U.A./M2)	CESION 10% A.M. (U.A.)	DEFICIT O SUPERAVIT (U.A.)	VIVIENDAS		HABITANTES		TOTALES
					OBJETIVO (U.A.)	MECIO A.R. (U.A./M2)				EXIST.	NUEVAS	LIBRES	NUEVAS	
R02	2,00	14,08	13,92	RES	3.095,04	0,243	4.395,34	485,48	243,22	0	28	39	62	94
R03	12,21	86,96	82,71	RES	36.916,61	0,243	26172,95	2.899,99	1.110,96	0	153	246	367	576
TOTAL	14,20	100,00	96,23		35.996,85	0,243	31.092,29	3.455,47	1.354,12	0	179	279	430	670
S.G.E.L.	0,35		2,35		0,00	0,243	760,97	84,45	-846,52					
S.G.E.C.	0,05		0,36		0,00	0,243	116,10	12,80	-129,00					
S.G.INF.	0,18		1,09		0,00	0,243	34,64	37,96	-379,60					
Cargas SUPI	14,76		100,00		35.996,85		32.317,97	3.599,99	-1.142,00	0	179	279	430	670

6-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AR-SUES-R2

S.G.E.L.	3.455,47 M2
S.G.E.C.	1.166,10 M2
S.G.INF.	1.560,13 M2
TOTAL S.G.	6.565,35 M2

Cargas SUPI 17,38 €/DUA

7- RESUMEN USOS

USOS	M2 TECHO	M2 SUELO
RESIDENCIAL	36.320,00	14.201,78
INDUSTRIAL	37,00	4.467,79
TOTAL M2	37.237,81	18.669,57

2-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-R2 3-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO

DENOMINACION UNIDAD	E.L.	EQ.	SUPERFICIE (M2)	DENSIDAD (VIVIENDAS/HAB)	EDIFICAB.	JUSTIFICACIONES
R02	19,65	12,00	19,65	19,65	12,00	12,00 M2/100M2
R03	12,206,48	15,66	32,191,61	15,66	37,92	12,00 M2/100M2
TOTAL	14,201,78	19,65	37,253,101	19,65	49,92	12,00 M2/100M2

4-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA AR-SUES-R2

DENOMINACION UNIDAD	SUPERFICIE VIVIENDAS EXIST.	SUPERFICIE VIVIENDAS NUEVAS	COMP.POTA (UD)	COMP.POTA (HAB)
R02	0	28	39	94
R03	0	153	240	576
TOTAL	0	179	279	670

5- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL DE NUEVA CONSTRUCCION

VOLUMEN	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
3.720,00	1.430,00
22.200,00	9.970,00
TOTAL	26.320,00

RESUMEN AR

APROV. MEDIO	0,243 U.A./M2
TIPO SUELO	SUES
USO	RESIDENCIAL
TIPOLOG. POPAL	VUA
USO RESIDENCIAL	36.320,00 M2
USO TERCIARIO	91,161 M2
USO INDUSTRIAL	0,00 M2
SUP. BRUTAL	142.017,80 M2
SUP. S.G.	5.965,35 M2
SUP. TOTAL	147.983,15 M2
EDIFICABILIDAD	0,26 M2/M2
VIV. EXIST.	279 UD.
VIV. NUEVAS	179 UD.
LIBRES	430 UD.
VPO	100 UD.

EQUIPO REDACTOR FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

ALFOQUJA AR-SUES-R2 AREA DE REPARTO AR-SUES-R2 IDENTIFICACION DEL SECTOR R02

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR

USO GLOBAL	TIPOLG.	SUPERFICIE DE SUELO				Nº DE VIVIENDAS				EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO						
		P.Ocup (M2)	P.Libres (M2)	Viaro (M2)	Otros (M2)	Existente (UD)	Nuevas (UD)	VPO(UD)	Total (UD)	Libre (M2)	Nuevas (M2)	VPO(M2)	Otros (M2)	Total (M2)	Existente (U.A.)	Nuevas (U.A.)	Otros (U.A.)	Total (U.A.)		
RESIDENCIAL	VAD	0,00	6.873,00	10.479,90	2.600,10	13.953,00	0	26	13	39	0,00	3.120,00	1.430,00	460,00	5.040,00	0,00	3.619,20	1.195,44	323,40	5.098,04

APROVECHAMIENTO MEDIOZONA	% SUPERFICIE DE SUELO				Nº DE VIVIENDAS				EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO			
	P.Ocup (%)	P.Libres (%)	Viaro (%)	Otros (%)	Existente (%)	Nuevas (%)	VPO(%)	Total (%)	Libre (M2/M2)	Nuevas (M2/M2)	VPO(M2/M2)	Otros (M2/M2)	Total (M2)	Existente (U.A./M2)	Nuevas (U.A./M2)	Otros (U.A./M2)
0,243	34,45	52,52	13,03	0,00	66,67	33,33	100,00	0,16	0,07	0,02	0,25	0,00	0,18	0,06	0,02	0,26

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. 243,22
 LA PRESENTE U.E./SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 243,22 U.E.
 ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-R2

2.-ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLG.	TECHO MAXIMO		GERENTE	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA Nº PLANTAS
		EXISTENTE Nº VIV	NUEVO Nº VIV			
RESIDENCIAL R2 (VUA)		0	0	1,00	0,00	A
RESIDENCIAL R2 (VUA/D)		0	26	1,16	9.619,20	DESAR EN PLAN DE
RESIDENCIAL R6 (VPME)		0	0	0,92	0,00	DESARRO LLO
RESIDENCIAL R6 (VPMB)		0	13	0,81	1.430,00	
TERCIARIO TERC.		0	0	0,66	323,40	
IND.		0	0	0,80	0,00	
TOTAL		0	39		5.040,00	5.098,04

3.-GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM. (MESES)		PREPARACION (URBAN. (MESES)		EDIFICA (MESES)
		PLANEAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	PREPARACION (URBAN. (MESES)	EDIFICA (MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLANT ESPECIAL REFORMA INTERIOR PROYECTO DE REPARCELACION PROYECTO DE URBANIZACION	24	12	12	24	12

4.-CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.-OBJETIVOS CONSOLIDAR EL NUCLEO DE ZURGENA POR SU LIMITE SUR CON LA RAMBLA DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO
4.2.-CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJA RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
4.3.-DE TERMINACIONES VINCULANTES
4.4.-CARGAS SUPLEMENTARIAS S/ART.113 DE LEY 7/2002 La presente U.E./Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras necesarias de: que hace un importe de 58.929,13 EUROS
5.-PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 19.693,00 M2 Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO 84 HAB. HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

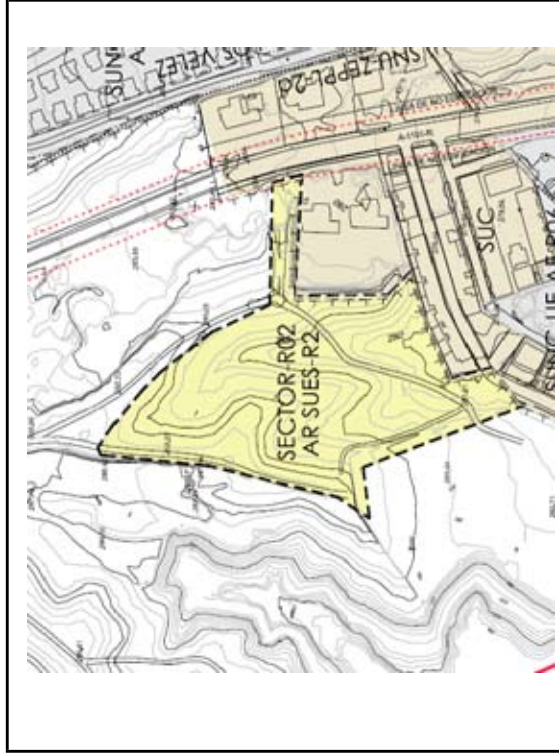
FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR UE ES DE USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
LOS USOS SIGUIENTES USOS EN LOS	10 %
TERCIARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	0 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 56.3.a de la LOUJA

CONSIDERAR A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
% SUNC	26
% VIVIENDA NUEVA	13
CONSOLID. LIBRE	26
CONSOLID. VPO	13

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)		
CLASE	SUPZ SUELO (M2)	M2 SUELO/100 M2 TECHO
E.L.	1.995,30	39,59
E.G.	604,80	12,00
TOTAL	2.600,10	51,59
APARC PUBLIC. MIN.		26



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

R03

IDENTIFICACION DEL SECTOR

AR-SUES-R2

AREA DE REPARTO

ALFOQUIA

R03

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG. RESIDENCIAL	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO					
		P LIBRES (M2)	VARIOS (M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (UD)	NUEVAS (UD)	VPO(M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	NUEVAS (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)		
0.00	61.032,40	44.982,93	16.065,47	122.064,80	0	153	87	240	22.200,00	9.570,00	421,61	32.191,61	22.800,00	7.732,55	278,26	30.810,81

APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)	% SUPERFICIES DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO								
	P OCUP. (%)	LIBRES (%)	OTROS (%)	EXISTENTE (%)	NUEVAS (%)	VPO(M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	NUEVAS (U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	TOTAL (U.A./M2)					
0.243	0.00	50.00	36.84	13.16	100.00	0.00	63.75	36.25	100.00	0.00	0.18	0.08	0.00	0.26	0.00	0.06	0.00	0.25

REPARTO SUPERVIT U.A. 1.110,90 U.E. LA PRESENTE U.E. SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERVIT (+) DE 1.110,90 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-R2

CONSIDERACIONES A EFECTOS DE CRECIMIENTO	
CONSOLID.	LIBRE
CONSOLID.	VIVIENDA NUEVA
CONSOLID.	VPO
0.00	100.00
153	87

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a) de la LOUA

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP./SUELO (M2)
E.L.	12.206,48
E.C.	3.982,98
TOTAL	16.089,47
APARC.PUBLIC. MIN.	162

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR/UE ES DE USO RESIDENCIAL	Y LE SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS SIGUIENTES PORCENTAJES:
TERCARIO COMERCIAL	10 %
TERCARIO NO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	0 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

3.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		CEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)	Nº PLANTAS
		EXISTENTE (M2)	Nº VIV. (M2)				
RESIDENCIAL	R2 (VVA)	0	123	18.450,00	18.450,00	11,46	4.350,00
RESIDENCIAL	R4 (VMD)	0	30	3.750,00	3.750,00	0,82	0,00
RESIDENCIAL	R5 (VPM)	0	87	9.570,00	9.570,00	0,81	278,26
RESIDENCIAL	R6 (VPMa)	0	0	421,61	421,61	0,66	0,00
TERCARIO	R7 (VPMa)	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
IND.	IND.	0	0	32.191,61	32.191,61	0,00	0,00
TOTAL		0	240	32.191,61	32.191,61		30.810,81

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM. (MESES)		REPARC. (MESES)		PROGRAMACION (MESES)		EDIFICA. (MESES)
		PLANEA.	REPARC.	REPARC.	EDIFICA.			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	12	24	12	24	12
	PROYECTO DE REPARACION							
	PROYECTO DE ORGANIZACION							

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS

CONSOLIDAR EL NUCLEO DE LA ALFOQUIA POR SU LIMITE ESTE APROVECHANDO LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUA RELATIVAS A CONESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

ESTE SECTOR ESTA COLINDANDO CON LA AUTOVIA DEL ALMANZORA, POR LO QUE ES PREVISIBLE QUE EXISTAN IMPACTOS NEGATIVOS EN LA SALUD PUBLICA, EN LA CALIDAD DEL AMBIENTE Y EN LA SEGURIDAD DEL TRAFICO PREVENTIVO Y UN ESTUDIO DE LA ZONA COLINDANTE A LA CARRETERA CON LAS MEDIDAS NECESARIAS QUE MINIMISEN EL IMPACTO.

4.3.- DE DETERMINACIONES VINCULANTES

SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS

La presente U.E./Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la edificación de las infraestructuras externas necesarias de:

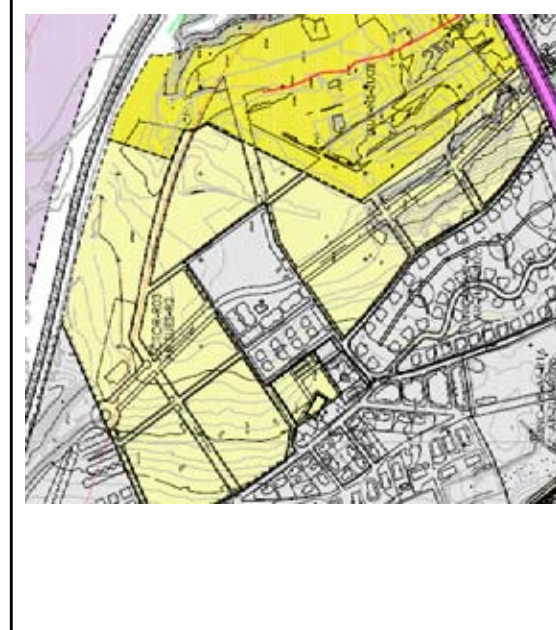
17.254.547,17 EUROS	352.944,29 EUROS
---------------------	------------------

4.4.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA

INSTRUMENTO	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTOS DE CRECIMIENTO
	122.064,80 M2	240 UD.
		576 HAB.

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO
AREA DE REPARTO

NUCLEO/ASENTAMIENTO : **LOS CARASOLES**
AR-SUES-R3

Las siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

1.-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LOS SECTORES DEL AREA DE REPARTO

AR-SUES-R3

RENOVIN UNIDAD	SUPERFICIE (HAB)	% RELAT	% ABSOL	USO PRCPAL	OBJETIVO (U.A.)	APROVECHAMIENTO MEDIO A.R. (U.A./M2)	SUBJETIVO (U.A./M2)	10% A.A. (U.A.)	DEFICITO SUPERAVIT (U.A.)	EXIST	VIVIENDAS NUEVAS LIBRES	VIVIENDAS NUEVAS VPO	TOTALES	HABITANTES NUEVAS LIBRES	HABITANTES NUEVAS VPO	TOTALES
R04	1,18	28,40	27,48	RES	4,889,22	0,209	2,213,53	245,95	2,439,74	0	28	14	40	62	34	96
R05	2,97	71,60	69,28	RES	4,060,40	0,209	5,580,20	620,02	-2,138,62	11	8	5	24	19	12	31
TOTAL	4,14	100,00	98,76		8,949,62	0,209	7,793,73	865,97	-280,92	11	34	19	64	82	46	127

6.-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL AREA DE REPARTO

S.G.E.L.	866,09 M2
S.G.EQ.	388,83 M2
S.G.INF.	1,387,06 M2
TOTAL S.G.	4,242 €/U.A.

7.- RESUMEN USOS

LUCRATIVOS	M2 TECHO	8.504,00
RESIDENCIAL	M2 SUELO	695,00
TERCIARIO	M2 SUELO	3.128,00
TOTAL M2	M2 SUELO	7.628,70

2.-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO

RENOVIN UNIDAD	E.L. (M2)	E.Q. (M2)	E.L. > 10% SUPERFICIE (M2)	DENSIDAD (VIVIENDAS/M2)	DENSIDAD (M2/100M2)	E.L. (M2/100M2)	E.Q. (M2/100M2)	TOTAL (M2/100M2)	APARC. (UD./100M2)
R04	1,176,70	888,60	2,966,40	3,339	4,905,00	0,42	23,99	12,00	0,50
R05	2,966,40	915,28	2,966,40	0,09	4,284,00	0,14	69,06	12,00	0,50
TOTAL	4,143,10	1,803,88							

4.-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTA

RENOVIN UNIDAD	SUPERFICIE RELACIONABLE POR		USO PRCPAL		VIVIENDAS		HABITANTES		
	VIV EXIST	VIV+TERC	COMP POTA (M2)	SUPERFICIE (M2)	EXIST	NUEVAS LIBRES	EXIST	NUEVAS VPO	
R04	287,410,02	172,249,88	11,767,00	10,664,21	0	26	0	62	34
R05			10,664,21		11	8	0	19	12
TOTAL			22,431,21		11	34	0	82	46

AR-SUES-R3

5.- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL DE NUEVA CONSTRUCCION

VLIBRE	VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
3.120,00	1.540,00	4.660,00
1.600,00	550,00	2.150,00
4.720,00	2.090,00	6.810,00
66,31%	30,69%	100,00%

EQUIPO REDACTOR
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LOS CARASOLES AREA DE REPARTO AR-SUES-R3 IDENTIFICACION DEL SECTOR R04

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR

USO GLOBAL	TIPOLG.	SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO							
		P.Ocup (M2)	P.LIBRES (M2)	VIARIO (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	VPO(UD)	TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE(U.A.)	VPO(U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)	
RESIDENCIAL	VAD	0,00	6.873,00	3.128,70	0	26	14	40	0,00	3.120,00	1.540,00	245,00	4.505,00	0,00	3.464,40	1.213,52	181,30	4.869,22

APROVECHAMIENTO MEDIOZONA	% SUPERFICIE DE SUELO			Nº DE VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO						
	P.Ocup (%)	P.LIBRES (%)	VIARIO (%)	EXISTENTE (%)	LIBRE (%)	VPO(%)	TOTAL (%)	EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE (M2/M2)	VPO(M2/M2)	OTROS (M2/M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE(U.A./M2)	VPO(U.A./M2)	OTROS (U.A./M2)	TOTAL (U.A./M2)
0,209	0,00	58,41	26,59	0,00	65,00	35,00	100,00	0,00	0,27	0,13	0,02	0,00	0,30	0,10	0,02	0,42

DEFICIT O SUPERAVIT U.A. 2.429,74
 U.A. 2.429,74
 AREA DE REPARTO AR-SUES-R3

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLG.	TECHO MAXIMO		GERENTE	APROVECHAMIENTO	ALTIMA MAXIMA
		EXISTENTE (M2)	NUEVO (M2)			
RESIDENCIAL RES (VUA)	R2	0,00	0	1,00	0,00	0,00
RESIDENCIAL RES (VUA)	R2	0,00	26	1,12	3.120,00	9.494,40
RESIDENCIAL RES (VPM)	R6	0,00	0	0,92	0,00	0,00
RESIDENCIAL RES (VPM)	R6	0,00	14	0,89	0,00	0,00
RESIDENCIAL TERC.	R7	0,00	1540,00	0,79	1.540,00	1.540,00
IND.	IND.	0,00	245,00	0,74	245,00	181,30
TOTAL		0	4.905,00	0,80	4.905,00	4.869,22

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANEAM (MESES)		PREPARACION (MESES)		EDIFICA (MESES)
		PLANEAM (MESES)	REPARC (MESES)	PLANEAM (MESES)	URBAN (MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLANT ESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	12	24	12
	PROYECTO DE REPARCELACION					
	PROYECTO DE URBANIZACION					

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS
 CONSOLIDAR EL NUCLEO DE LOS CARASOLES
 DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
 DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUJ RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO
 LA JUNTA DE COMPENSACION ASUMIRA EL COSTE NECESARIO PARA CONECTAR LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES

4.3.- DE TERMINACIONES VINCULANTES

4.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS S/ART. 113 DE LLEY 7/2002
 La presente U.E./Sector además de las cargas propias de la urbanización, tiene asumidas unas cargas suplementarias para la ejecución de las infraestructuras esenciales necesarias de:
 207.215,9271 EUVA
 207.215,9271 EUROS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL POTA

RESERVA	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTOS DE CRECIMIENTO
11.767,00 M2	40 UD.	96 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
 FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
 JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUES

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SU2 SUELO (M2)
E.L.	1.176,70
E.O.	598,60
TOTAL	1.765,30
APARC PUBLIC. MIN.	25

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	M2 SUELO/100 M2 TECHO
E.L.	1.176,70
E.O.	598,60
TOTAL	1.765,30
APARC PUBLIC. MIN.	25

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS	
EL PRESENTE SECTOR UE ES DE USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
LOS USOS SIGUIENTES USOS EN LOS	10 %
TERCARIO COMERCIAL	10 %
INDUSTRIAL	10 %
TURISTICO	10 %
MAXIMO % NO RESIDENCIAL	20 %



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

NUCLEO/ASENTAMIENTO: **LOS CARASOLES** AREA DE REPARO **AR-SUES-R3** IDENTIFICACION DEL SECTOR **R05**

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL DE LA U.E.

USO GLOBAL	TIPOLOG.	P.O.C.U.P. (M2)	SUPERFICIE DE SUELO			TOTAL (U.D.)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO			
			LIBRES (M2)	VARIOS (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	NUEVAS (M2)		OTROS (M2)	EXISTENTE (U.A.)	NUEVAS (U.A.)	OTROS (U.A.)
RESIDENCIAL	VUA	19.000,00	2.892,32	4.500,00	3.481,68	29.664,00	1.694,00	1.600,00	550,00	4.294,00	1.694,00	4.334,40	333,00	4.066,40
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./M2)														
0,209														

P.O.C.U.P. (%)	LIBRES (%)	VARIOS (%)	OTROS (%)	Nº DE VIVIENDAS			TOTAL (U.D.)	EDIFICABILIDAD			TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO			
				EXISTENTE	LIBRE	OTROS		EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	OTROS (M2)		EXISTENTE (U.A.)	LIBRE (U.A.)	OTROS (U.A.)	TOTAL (U.A.)
64,05	9,04	15,17	11,74	46,83	33,33	20,88	100,00	0,06	0,76	0,02	0,14	0,06	0,05	0,01	0,14

REPORTE SUPERAVIT U.E. LA PRESENTE U.E. SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE -2.138,82 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E. SECTOR DEL AREA DE REPARO AR-SUES-R3

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014 emitida por la Dirección General

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a) de la LOUA

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USOS LICITATIVOS	TIPOLOG.	TECHO MAXIMO		CEFICIENTE PONDER. K	APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTIMA MAXIMA Nº PLANTAS					
		EXISTENTE Nº VIV.	Nº VIV. NUEVO (M2)								
RESIDENCIAL R2 (VVA)	11	1.664,00	8	1.600,00	3.284,00	3					
RESIDENCIAL R4 (VVA)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	DEFIN EN PLAN DE DESARROLLO					
RESIDENCIAL R5 (VPM)	0,00	0,00	0,00	0,92	0,00	0,00					
RESIDENCIAL R6 (VPMa)	0,00	0,00	0,00	0,89	0,00	0,00					
RESIDENCIAL R7 (VPMb)	2	450,00	5	550,00	550,00	433-40					
TERCIARIO IND.				0,00	450,00	333-00					
TOTAL						11	2.114,00	13	2.150,00	4.264,00	4.066,40

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PLANIAM. (MESES)		REPARC. (MESES)		PROGRAMACION (MESES)		EDIFICA. (MESES)
		PLANIAM. (MESES)	REPARC. (MESES)	REPARC. (MESES)	PROGRAMACION (MESES)			
PLANIAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR	24	12	12	12	24	12	12
	PROYECTO DE REPARACION							
	PROYECTO DE URBANIZACION							

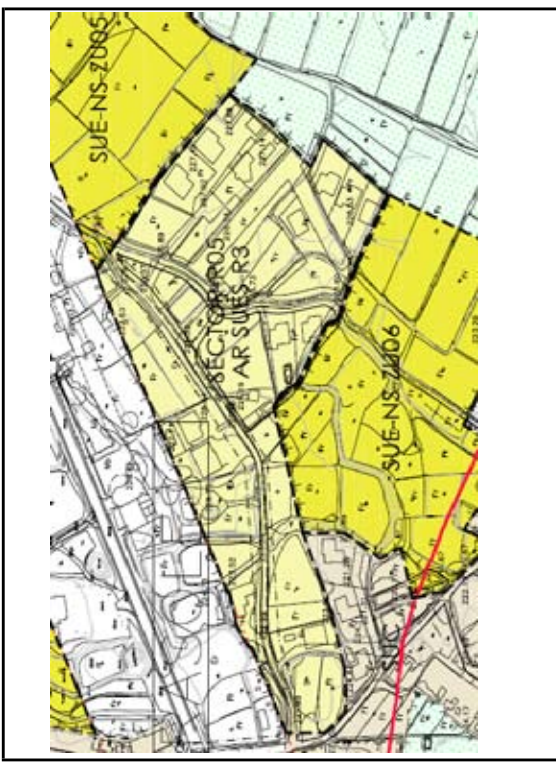
4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

- 4.1.- OBJETIVOS
 - CONSOLIDAR EL NÚCLEO DE LOS CARASOLES POR SU BARRIO SUR APROVECHANDO LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
 - DOTAR DE INFRAESTRUCTURAS LA NUEVA ZONA DE CRECIMIENTO
 - UNIFICAR LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS RECONOCIENDOS CON UNA TRAMA URBANA
- 4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO
 - DEBERA REPARAR, COMPLETAR O LAS OPERACIONES PRECISAS PARA FINALIZAR LA URBANIZACION EN GRADO OPTIMO
 - DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUA RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO
 - DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUA RELATIVAS A REDES GENERALES EXTERIORES (SANEAMIENTO Y SUMINISTRO ELECTRICO) CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES
- 4.3.- DE DETERMINACIONES VINCULANTES
 - SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA LEGISLACION SECTORIAL DE CARRETERAS POR LO QUE PRECISA INFORME FAVORABLE DEL ORGANISMO SECTORIAL DEL QUE DEPENDE. CARRETERAS

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL P.O.T.A. INSTRUCCION	
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	10.664,21 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	8 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	19 HAB.

EQUIPO REDACTOR:
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUES



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO PARA
APROBACION DEFINITIVA
2.017-18

CUADRO RESUMEN DE AREA DE REPARTO
AREA DE REPARTO
AR-SUES-R4

NUCLEO/ASENTAMIENTO: LLANOS DEL PERAL

La siguientes tablas reflejan el resumen de los datos cuantificados del Area de reparto, con la justificación de las cesiones obligatorias y cumplimiento de otras obligaciones

% SUPERFICIES SEGUN TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

OCUPACION	Nº VIV	COEF USO Y TIP	AR-SUES-R4
R2 (VUA)	17500	0,00	K
R3 (VUA)	13000	0,00	
R4 (VUA)	13000	1,12	
R5 (VPA)	9000	0,92	
R6 (VPA)	12000	0,89	
R7 (VPA)	4000	1,100	0,79
R8 (VPA)	16000	0,74	0,4
INDUSTRIAL	5000	0,00	0,00

6-SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL

S.G.E.L.	729,90	M2
S.G.E.C.	111,36	M2
S.G.INF.	327,69	M2
TOTAL S.G.	1.168,95	M2
Cargas SUP	37,80	€/UA

1-CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACION DE LOS SECTORES DEL AREA DE REPARTO

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (Has)	% A.R. ABSOL.	% A.R. RELAT.	USO PROCPAL.	APROVECHAMIENTO		DEFICIT SUPERAVIT (U.A.)	CESION 10% A.M. (U.A.)		VIVIENDAS NUEVAS		HABITANTES		TOTALES		
					OBJETIVO (U.A.)	MECIO A.R. (U.A./M2)		SUBJETIVO (U.A./M2)	RES	EXIST.	LIBRES	VPO	EXIST.		LIBRES	VPO
R06	4,44	100,00	97,44	RES	7.542,30	0,165	6.614,09	734,90	193,31	36	6	4	140	14	10	164
TOTAL	4,44	100,00	97,44		7.542,30	0,165	6.614,09	734,90	193,31	36	6	4	140	14	10	164
S.G.E.L.	0,07		1,60		0,00	0,165	12,07	-120,70								
S.G.E.C.	0,01		0,24		0,00	0,165	16,57	-18,42								
S.G.INF.	0,03		0,72		0,00	0,165	45,77	-55,19								
TOTAL S.G.	0,11		2,56		0,00	0,165	74,33	-11,01								

2-DOTACIONES DEL AREA DE REPARTO

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (M2)	DENSIDAD (VIV/Has)	EDIFICAB.		E.L.	EQ.	TOTAL M2/100M2	M2/100M2	UD/100M2
			M2 TECHO	(02/702)					
R06	4.443,90	10,35	7.840,20	0,18	56,68	12,00	60,68	0,50	
TOTAL	4.443,90	10,35	7.840,20	0,18					

3-JUSTIFICACION DOTACIONES Y APARCAMIENTO

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (M2)	E.L.-> 10%	DENSIDAD (VIV/Has)	EDIFICAB.		E.L.	EQ.	TOTAL M2/100M2	M2/100M2	UD/100M2
				M2 TECHO	(02/702)					
R06	4.443,90	940,82	10,35	7.840,20	0,18	56,68	12,00	60,68	0,50	
TOTAL	4.443,90	940,82								

4-CUADRO RESUMEN PARA VALORACION DEL COMPUTO A EFECTOS POTIA

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE VIV EXIST.	VIVI+TERC.	COMP.POTA (M2)	SUPERF.SUELO COMP.POTA (M2)	SUPERF.SUELO PROPAL.	VIVIENDAS NUEVAS		COMP.POTA (UD)	COMP.POTA (HAS)
						EXIST.	VPO		
R06	0,00	0,00	19.250,00	19.250,00	RESIDENCIAL	36	4	0	14
TOTAL	0,00	0,00	19.250,00	19.250,00		36	4	6	14

RESUMEN AR

APROV. MEDIO	0,165	U.A/M2
TIPO SUELO		SUES
USO PROCPAL		RESIDENCIAL
TIPOLOG. PROCPAL		VUA
USO RESIDENCIAL	7.093,20	M2
USO TERCARIO	787,00	M2
USO INDUSTRIAL	0	M2
SUP.BRUT.A.R.	44.430,00	M2
SUP. S.G.	1.168,95	M2
SUP. TOTAL	45.607,95	M2
EDIFICABILIDAD	0,18	M2/M2
VIV EXIST.	36	UD.
VIV NUEVAS	6	UD.
LIBRES	8	UD.
VPO	4	UD.

5- EDIFICABILIDADES RESIDENCIAL DE NUEVA CONSTRUCCION

UNIDAD	LIBRE	VPO	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL
R06	1.026,00	440,00	1.466,00
TOTAL	1.026,00	440,00	1.466,00
	69,89%	30,11%	100,00%

7- RESUMEN USOS

LIBRATORIOS	M2 TECHO	7.840,20
RESIDENCIAL	M2 SUELO	4.443,90
INDUSTRIAL	EQ.	0,00
TOTAL M2	M2 SUELO	7.840,20
VARIOS	M2 SUELO	10.883,95
DOT LOCAL	M2 SUELO	4.443,90
EL	EQ.	940,82
TOTAL M2	M2 SUELO	5.384,72
DOT SG	M2 SUELO	729,90
EL	EQ.	111,36
TOTAL M2	M2 SUELO	327,69

8- CARGAS SUPLEMENTARIAS

UNIDAD	€/GRS	285.123,31
R06		
TOTAL		285.123,31

EQUIPO REDACTOR
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

00161641



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL T.M. DE ZURGENA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2017-18

LLANOS DEL PERAL / AREA DE REPARTO / AR.SUES-R4 / IDENTIFICACION DEL SECTOR / R06

USO GLOBAL	SUPERFICIE DE SUELO				Nº DE VIVIENDAS				EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO				
	TIPOLOG.	P.Ocup. (M2)	P.LIBRES (M2)	OTROS (M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (UD)	LIBRE (UD)	VPO(UD)	TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2)	LIBRE (M2)	VPO(M2)	TOTAL (M2)	EXISTENTE (U.A.)	LIBRE(U.A.)	VPO(U.A.)	TOTAL (U.A.)
RESIDENCIAL	VUA	25.181,00	3.489,32	10.383,95	44.439,00	36	6	4	46	5.597,20	1.026,00	440,00	7.947,20	5.597,20	1.026,00	346,72	7.542,30
APROVECHAMIENTO MEDIO(U.A./M2)																	
0,165																	

APROVECHAMIENTO MEDIO(U.A./M2)	SUPERFICIE DE SUELO				Nº DE VIVIENDAS				EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO			
	P.Ocup. (%)	P.LIBRES (%)	OTROS (%)	TOTAL (%)	EXISTENTE (%)	LIBRE (%)	VPO(UD)	TOTAL (UD)	EXISTENTE (M2/M2)	LIBRE (M2/M2)	VPO(M2/M2)	TOTAL (M2/M2)	EXISTENTE (U.A./M2)	LIBRE (U.A./M2)	VPO(U.A./M2)	TOTAL (U.A./M2)
0,165	7,85	23,37	12,12	100,00	78,28	13,84	8,70	100,00	0,13	0,02	0,01	0,02	0,13	0,02	0,01	0,170

DEFICITO SUPERAVIT (+) DE 193,31 U.E. LA PRESENTE U.E./SECTOR TIENE UN DEFICIT (-) SUPERAVIT (+) DE 193,31 U.E. ESTE DEFICIT/SUPERAVIT ESTA DESTINADO A COMPENSAR AL RESTO DE U.E./SECTOR DEL AREA DE REPARTO AR-SUES-R4

CONSIDERE A EFECTOS DE CRECIMIENTO % SI % NI % SI % NI % SI % NI % SI % NI % SI % NI % SI % NI % SI % NI % SI % NI

CLASE	SUP. SUELO (M2)	M2 SUELO/100 M2 TECHO
ELI.	4.443,93	56,68
ED.	940,82	12,00
TOTAL	5.384,72	68,68
AVANCE PUBLIC. MIN.		39

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

USO COMPATIBILIDAD DE USOS SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD TERCARIO COMERCIAL 10 % INDUSTRIAL 0 % RESIDENCIAL 20 % MAXIMO % NO RESIDENCIAL

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

DOTACIONES MINIMAS OBLIGATORIAS (*)	
CLASE	SUP. SUELO (M2)
ELI.	4.443,93
ED.	940,82
TOTAL	5.384,72
AVANCE PUBLIC. MIN. 39	

Y LE SON TERCARIO COMERCIAL 10 % INDUSTRIAL 0 % RESIDENCIAL 20 % MAXIMO % NO RESIDENCIAL

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

USO COMPATIBILIDAD DE USOS SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD TERCARIO COMERCIAL 10 % INDUSTRIAL 0 % RESIDENCIAL 20 % MAXIMO % NO RESIDENCIAL

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

Y LE SON TERCARIO COMERCIAL 10 % INDUSTRIAL 0 % RESIDENCIAL 20 % MAXIMO % NO RESIDENCIAL

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

USO COMPATIBILIDAD DE USOS SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD TERCARIO COMERCIAL 10 % INDUSTRIAL 0 % RESIDENCIAL 20 % MAXIMO % NO RESIDENCIAL

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

Y LE SON TERCARIO COMERCIAL 10 % INDUSTRIAL 0 % RESIDENCIAL 20 % MAXIMO % NO RESIDENCIAL

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

USO COMPATIBILIDAD DE USOS SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD TERCARIO COMERCIAL 10 % INDUSTRIAL 0 % RESIDENCIAL 20 % MAXIMO % NO RESIDENCIAL

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General

Y LE SON TERCARIO COMERCIAL 10 % INDUSTRIAL 0 % RESIDENCIAL 20 % MAXIMO % NO RESIDENCIAL

(*) En el caso que no sea posible la implantación de las dotaciones mínimas obligatorias será de aplicación el art. 55.3.a de la LOUA

USO COMPATIBILIDAD DE USOS SON COMPATIBLES LOS SIGUIENTES USOS EN LOS % SOBRE LA EDIFICABILIDAD TERCARIO COMERCIAL 10 % INDUSTRIAL 0 % RESIDENCIAL 20 % MAXIMO % NO RESIDENCIAL

(*) % Computable según la Instrucción 1/2014 circularizada por la Dirección General



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE SUNC

2.- ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION DE USO LUGRATIVOS	TECHO MAXIMO		DEFICIENTE		APROVECH. OBJETIVO (U.A.)	ALTURA MAXIMA (M)
	EXISTENTE (M2)	NUEVO (M2)	TOTAL (M2)	K		
RESIDENCIAL R3 (VUA)	36	5.597,20	6.613,20	1,00	6,13	20
RESIDENCIAL R4 (VUAD)			0,00	1,12	0,00	DEFINIR EN PLAN DE DESARROLLO
RESIDENCIAL R6 (VPMA)			0,00	0,89	0,00	DESARROLLO
RESIDENCIAL R7 (VPMa)			440,00	0,74	0,00	
RESIDENCIAL R8 (VPMa)			787,00	0,74	562,38	
RESIDENCIAL R9 (VPMa)			787,00	0,74	562,38	
TOTAL	36	5.597,20	7.840,20	0,90	0,00	

3.- GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION		PROGRAMACION		EDIFICA. (MESES)
	PLANEAM. (MESES)	REFARC. (MESES)	P.URBAN. (MESES)	URBAN. (MESES)	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	12	12	12	24	12

4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES

4.1.- OBJETIVOS INCORPORAR EL ASENTAMIENTO URBANO EN SU DENTRO DE LA ESTRUCTURA DE ASENTAMIENTOS DEL T.M. DE ZURGENA...

4.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO DEBERA DE CUMPLIR LAS CONDICIONES DE LA LOUA RELATIVAS A CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO...

4.3.- DETERMINACIONES VINCULANTES AGRICULTURA DE PROTECCION DE AGUAS ACUAS REGULACION SECTORIAL DE AGUAS...

4.4.- CARGAS EXTERNAS DEL SECTOR DEBEN SER CUBIERTAS POR EL SECTOR... 37.003576324 €/U.A.

5.- PARAMETROS DE JUSTIFICACION A EFECTOS DEL COMPUTO

PARAMETRO	VALOR
SUPERFICIE CONSIDERADA A EFECTOS DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	19.298,00 M2
Nº DE VIVIENDAS CONSIDERADAS A EFECTO DEL COMPUTO DE CRECIMIENTO	6 UD.
HABITANTES CONSIDERADOS A EFECTOS DE CRECIMIENTO	14 HAB.

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS, JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

