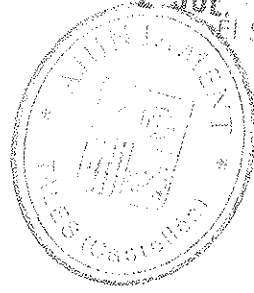
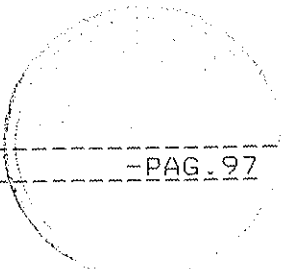


Apud Ayuntamiento
en sesión del día 31 MAYO 1893
de 1.º
El Secretario,



ANEXO JUSTIFICATIVO.



1993
2 JUL 1993

ANEXO JUSTIFICATIVO.

0. ANTECEDENTES.

Ante la necesidad de expansión del Suelo Urbano hacia áreas de nueva creación con acceso de vehículos y posibilidad de construcción de nuevas viviendas con una distribución más racional y mejor adaptación a las Normas de Habitabilidad, el Ayuntamiento ha pretendido aumentar el Suelo Urbano completando la trama en la zona Oeste y ampliando su superficie en la zona Este.

Las razones que han inducido la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales son:

La Primera la necesidad de completar la trama Urbana quitando el enclave de Suelo No Urbanizable dentro del casco de la población.

La Segunda la necesidad de ampliar el área dotacional y por propias necesidades de expansión de la población.

10.- HOMOGENEAS TIPO DE SUELO.

Debido a la entidad del municipio y debido a las clases de Suelo Urbano que existen en la Revisión de las Normas, se han definido dos áreas homogéneas a efectos del cálculo de ocupación y consolidación con inclusión en los sistemas generales.

Estas áreas son:

- AREA HOMOGÉNEA 1: Suelo Urbano ZU1.
- AREA HOMOGÉNEA 2: Suelo Urbano ZU2.

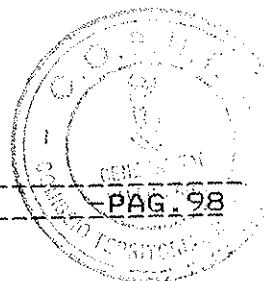
Las áreas se han definido teniendo en cuenta las características, edificatorias de cada zona.

Consideramos dichas áreas homogéneas a efectos de justificar la consolidación referida en el art. 10 del texto refundido de la Ley 8/90.

Cada área homogénea la justificaremos de la siguiente manera:

AREA DE HOMOGÉNEA 1- SUZU1.

Suelo Urbano Actual = 64 127 m2.
 Sup. Edificada Actual = 94 048 m2.
 Ocupación 85% = 79 840 m2.
 M2 Vivienda = 53 294 m2.
 M2 No Vivienda = 26 646 m2.



Si consideramos la superficie de vivienda media de 110 m² obtendremos un número de viviendas aproximado de 484 viviendas que coincide básicamente con el censo de 1991.

Por otra parte si consideramos el suelo ocupado por la edificación residencial deduciendo de él la superficie de suelo destinado a vialidad y espacios libres, dotaciones y zonas verdes tendremos:

$$SUV = 41\ 461\ m^2$$

Según la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales que nos ocupa tendremos:

$$SUP. SUELO URBANO PROYECTADO = 112\ 259\ m^2.$$

$$SUP. SUELO RESIDENCIAL = 55\ 836\ m^2.$$

$$SUP. SUELO AMPLIADO = 15\ 650\ m^2.$$

$$SUP. EDIFICADO TOTAL = 179\ 019\ m^2.$$

Si calculamos el máximo techo poblacional para el área homogénea que estamos estudiando, suponemos un máximo de 55 836 m² de suelo destinados a vivienda que supone 179 019 m² edificados a la altura máxima permitida.

$$SUP. MAX. EDIFICADA RESIDENCIAL = 179\ 019\ m^2.$$

$$OCUPACION DEL 85% = 152\ 166\ m^2.$$

$$USO DISTINTO DE VIVIENDA = 50\ 722\ m^2.$$

$$USO DE VIVIENDA = 101\ 444\ m^2.$$

Estos metros cuadrados destinados a vivienda equivalen aproximadamente a 845 viviendas que suponiendo un coeficiente de ocupación máximo de 70% representa un total de 591 viviendas.

Si suponemos una ocupación por vivienda de 3 personas tendremos un total de 1 770 habitantes.

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de día 31 MAYO 1993
a las 2 JUL 1993 19.



Estos habitantes supuestos en la ocupación máxima del plan y con los 13 167 m² de parques y zonas verdes públicas obtenemos un porcentaje de 7,43 m²/hab. superior al máximo establecido por la Legislación Vigente.

AREA HOMOGENEA: 2 SUZU2.

Actualmente en dicha zona existe Suelo Urbano calificado y equivale a una superficie de 32 853 m².

Si hacemos un estudio de toda el área podemos diferenciar dos zonas similares pero diferenciadas.

A) ZONA TEJERIAS:

Nº de parcelas totales = 15
 Nº de parcelas edificadas = 10
 Nº de parcelas sin edificar = 5

Extensión de las parcelas:

-Menos de 500 m² = 6
 -De 500 a 1000 m² = 7
 -Mas de 1000 m² = 2

Sup. de suelo edificado = 6 032 m² (=2/3)
 Sup. de suelo sin edificar = 3 015 m² (=1/3)

Sup. de suelo total = 9 047 m²
 Sup. de viales = 1 929 m²

SUP. TOTAL SUELO URBANO 10 976 M2

B) ZONA DE MONTI:

Nº de parcelas totales = 36
 Nº de parcelas edificadas = 27
 Nº de parcelas sin edificar = 9

Extensión de las parcelas:

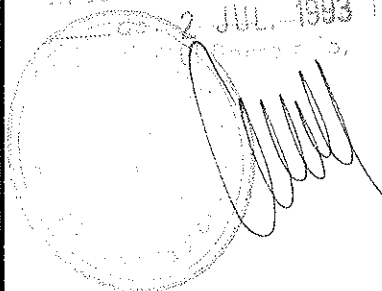
-Menos de 500 m² = 8
 -De 500 a 1000 m² = 16
 -Más de 1000 m² = 12

Sup. de suelo edificado = 20 938 m² (=2/3)
 Sup. de suelo sin edificar = 11 710 m² (=1/3)

Sup. de suelo total = 32 648 m²
 Sup. de viales = 10 380 m²
 Sup. de suelo dotacional = 23 885 m²
 Sup. de zona verde = 5 412 m²

SUP. TOTAL SUELO URBANO 72 325 M2

Uniendo las dos zonas que constituyen la única área homogénea tendremos:

Agencia Municipal de Urbanismo
 en sesión de día 31 Mayo 1993
 de 2 JUL 1993 1.9


SUELO URBANO TEJERIAS = 10 976 M2
SUELO URBANO DE MONTI = 72 325 M2

TOTAL SUELO AREA HOMOGENEA 2 = 83 301 M2

Si calculamos la capacidad máxima de habitantes de dicha área de reparto, suponiendo como tamaño mínimo de la parcela de 501 m2, considerando las parcelas inferiores dentro de ordenación y que las superiores no se pueden parcelar en parcela inferior a ésta tendremos:

Nº máximo de parcelas:
TEJERIAS = 17
DE MONTI = 53

TOTAL = 70

Suponiendo una vivienda por parcela y una ocupación de 4 habitantes por vivienda, la capacidad máxima del área será de 280 habitantes.

Considerando la superficie de zona verde pública para el área de reparto que estamos estudiando y considerando la capacidad máxima de habitantes estudiada en el punto anterior obtendremos un coeficiente de 19.7 m2 por habitante, coeficiente que supera el estándar previsto en la legislación vigente.

30.-JUSTIFICACION COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO TIPO.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo nos acogemos a la zona de reparto señalada en este planeamiento por el que andamos:

AREA DE REPARTO 1.

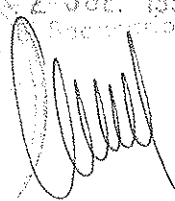
-Superficie edificable de vivienda = 6840 m2
-Superficie edificable de dotaciones pública = 625 m2
-Superficie libre no edificable (viales) = 4916 m2

TOTAL SUPERFICIE AREA DE REPARTO = 12381 M2

El cálculo del aprovechamiento lucrativo, se obtendrá multiplicando la superficie edificable de vivienda por el número de plantas máximo obtenido según el plan.

$$6840 \times 4 = 27360 \text{ m}^2.$$

APROVECHAMIENTO BRUTO = 2,2 M2/M2.

Ap. ... Ayuntamiento
31 JULIO 1993
2 JUL 1993
Recibido,




AREA DE REPARTO 2.

Superficie edificable de vivienda	=	3477 m2
Superficie edificable de dotaciones	=	622 m2
Superficie libre no edificable (viales)	=	1752 m2
TOTAL SUPERFICIE AREA DE REPARTO	=	5851 M2

El calculo del aprovechamiento lucrativo, se obtendra multiplicando la superficie edificable de vivienda por el número de plantas máximo obtenido según plan.

$460 \times 4 = 1840 \text{ m}^2$
 $2851 \times 3,6 = 10263 \text{ m}^2$

TOTAL = 12103 M2

APROVECHAMIENTO TIPO = 2,05 M2/M2.

AREA DE REPARTO 3.

Superficie Suelo residencial proyectado	=	35519 m2
Superficie Suelo de acceso enal	=	2542 m2
Superficie Suelo zona verde	=	1060 m2
TOTAL SUPERFICIE AREA DE REPARTO	=	40533 M2

El calculo del aprovechamiento lucrativo, se obtendra multiplicando la superficie total de suelo residencial por la edificabilidad neta según las ordenanzas proyectadas en este plan, por tanto:

$35519 \times 0,5 = 7655 \text{ m}^2$

Luego el aprovechamiento tipo sera:

$\frac{7655 \text{ m}^2}{40533} = 0,19 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$

APROVECHAMIENTO TIPO = 0,20 M2/M2.

AREA DE REPARTO 4.

Por tratarse de Suelo Urbanizable calificadi como SUELO APTO PARA URBANIZAR. Teniendo las mismas características que el SUELO URBANO ZU2, por tanto:

EDIFICABILIDAD NETA = 0,3m2/m2
APROVECHAMIENTO BRUTO = 0,2M2/M2.

