

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
fue sometido a Información Pública del día 7 de Sep-
tiembre 1984 al 8 Octubre de 1984 (BOE 6-9-84)

Teruel, de de 198
EL SECRETARIO GENERAL

ADAPTACION REVISION
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION MUNICIPAL

TERUEL



Robert

*con el condicionado señalado
en el dictamen,*

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA
DIPUTACION GENERAL DE ARAGON
EN SESION CELEBRADA EL DIA 24.1.85
EL CONSEJO DE URBANISMO,
OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES,



CONSEJERIA DE CULTURA
Y EDUCACION
SERVICIO PROVINCIAL - TERUEL
26 OCT. 1984
ENTRADA n.º 13916

NORMAS URBANISTICAS

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS DE
ARAGON
SESION DE JUNTA
5 SE 1984

VISADO

Jose Antonio GARCES NOGUES
Abogado

María Pilar SANCHO MARCO
Arquitecta

Mane pita puch

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
fue sometido a Informacion Pública del día 7 de Sep-
tiembre 1984 al 8 Octubre de 1984 (BOE 6-9-84)

Teruel, de 9 OCT. 1984

SECRETARIO GENERAL.

ADAPTACION REVISION
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION MUNICIPAL



NORMAS URBANISTICAS

I N D I C E

TITULO PRELIMINAR	0.
TITULO I. <u>SUELO URBANO</u>	
CAPITULO I. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR	1.
CAPITULO II. DELIMITACION	4.
II.1. Areas y Barrios Rurales	4.
II.2. Teruel ciudad	8.
CAPITULO III. PROTECCION DEL PATRIMONIO.	
CATALOGO DE EDIFICIOS Y AMBIENTES DE INTERES	9.
III. DISPOSICIONES GENERALES	15.
III.1. Objeto y ámbito de aplicación	15.
III.2. Niveles de protección	15.
III.3. Alcance de las Normas	18.
III.4. Normas de Protección	22.
III.5. Edificios y ambientes necesitados de reconversión	26.
III.6. Puntualizaciones a las instrucciones generales para actuaciones en el conjunto Histórico-Artis- tico de Teruel	28.
CAPITULO IV. AREAS RURALES	29.
Cuadro de compatibilidades de usos	37.
CAPITULO V. Area 1. Centro Histórico	38.
Cuadro de compatibilidades de usos	47.
CAPITULO VI. Area 2.1.a. La Florida	
Area 2.1.b. Junto a la Florida	48.
Cuadro Resumen	52.



CAPITULO VII. Area 2.1.c. Bajo Viaducto	53.
CAPITULO VIII. Area 2.2.a. Confecciones Teruel S.A.	
Area 2.3. Enlace de Carreteras	57.
CAPITULO IX. Area 2.2.b. Cofiero	60.
CAPITULO X. Area 2.4. Carburo	64.
CAPITULO XI. Area 2.5. Ferroviaria	66.
CAPITULO XII. Area 3.1. y 3.2. Primer Ensanche	71.
Cuadro compatibilidades de usos	77.
Cuadro Resumen	78.
CAPITULO XIII. Area 4.1. En torno a la Plaza de Toros	
Area 4.2. Junto a la Salle	79.
Cuadro compatibilidades de usos	88.
CAPITULO XIV. Area 4.3. Segundo Ensanche	89.
Cuadro compatibilidades de usos	97.
CAPITULO XV. Area 4.4. Junto a las laderas del Ensanche	98.
CAPITULO XVI. Areas 5 y 6 San Julián y Arrabal	101.
Cuadro de compatibilidades	108 bis
UNIDADES DE ACTUACION	109.
Cuadro Resumen	111.
CAPITULO XVII. Area 5.2. Cuesta Carrajete	112.
CAPITULO XVIII. Area 7. Los Arcos	116.
Cuadro de compatibilidades de usos	124.
CAPITULO XIX. Area 8.1.a. Carretera de Alcañiz	
Area 8.1.b. La Grama	125.
Cuadro de compatibilidades de usos	133.
CAPITULO XX. Area 8.2. Frente a Ciudad Escolar	134.
Cuadro Resumen	137.
CAPITULO XXI. Area 9. Ciudad Escolar y Seminario	139.
CAPITULO XXII. Area 10. El Carmen y las Cuevas	142.
CAPITULO XXIII. Area 11.1.a. Carretera de Zaragoza	146.
Cuadro de compatibilidades de usos	152.
Cuadro Resumen	153.



CAPITULO XXIV. Area 11.1.b. Convento de San Francisco	154.
CAPITULO XXV. Area 11.2.a. Calle de San Francisco	160.
Cuadro de compatibilidades	165.
CAPITULO XXVI. Area 11.2.b. Carretera Estación	166.
UNIDAD DE ACTUACION	171.
Cuadro Resumen	172.
CAPITULO XXVII. Area 12. Las Viñas	173.
CAPITULO XXVIII. Area 13. La Paz	178.
CAPITULO XXIX. Area 14. Parador Nacional	183.
CAPITULO XXX. Area 15. Jorgito	185.
Cuadro de compatibilidades de usos	190.
CAPITULO XXXI. Area 16.1. La Muela	191.
CAPITULO XXXII. Area 16.2. Sanatorio Psiquiátrico	195.
CAPITULO XXXIII. Area 17. Fuenfresca 1ª. Fase	198.
TITULO II. <u>SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO</u>	202.
CAPITULO O. Justificación del Aprovechamiento Medio	
O.1. Introducción	203.
O.2. El Aprovechamiento Medio, en su aplicación concreta a Teruel	208.
Cuadro Resumen	214.
CAPITULO I. Sector 1. El Ensanche del Ensanche	215.
CAPITULO II. Sector 2. Ampliación de las Viñas	
Sector 4. Carretera de San Blas	218.
CAPITULO III. Sector 3. Celadas	222.
CAPITULO IV. Sector 5. Ampliación de la Fuenfresca	225.
CAPITULO V. Sector 6. Frente a Fuenfresca	228.
CAPITULO VI. Sector 7. Valdelobos	
Sector 8. Castralvo	231.



TITULO III. <u>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</u>	235.
CAPITULO I. Area 0. Ampliación construcciones Teruel S.A.	236.
CAPITULO II. Area 1. El Ensanche del Ensanche	239.
CAPITULO III. Area 2. Frente a Fuenfresca	242.
CAPITULO IV. Area 3. Polígono Industrial Sur	245.
CAPITULO V. Area 4. Pinar de la Muela	248.
CAPITULO VI. Area 5. Carretera de San Blas	251.
CAPITULO VII. Area 6. Frente a Celadas	254.
CAPITULO VIII. Area 7. Ampliación de la Paz	257.
CAPITULO IX. Area 8. Ampliación de las Viñas	260.
CAPITULO I. Area A. Castralvo	263.
CAPITULO II. Area B.1. Caudé	266.
CAPITULO III. Area B.2. Caudé	269.
CAPITULO IV. Area C. Concud	272.
CAPITULO V. Area D. San Blas	274.
CAPITULO VI. Area E. Tortajada	277.
CAPITULO VII. Area F. Villaspesa	280.
CAPITULO VIII. Area G. La Garita y Aguanaces	283.
TITULO IV. <u>SUELO NO URBANIZABLE</u>	286.
CAPITULO I. Delimitación	286.
CAPITULO II. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido	287.
CAPITULO III. Suelo No Urbanizable Ordinario	291.
CAPITULO IV. Medidas de protección al medio ambiente	299.
TITULO V. <u>ZONAS DE BAJO APROVECHAMIENTO</u>	301.
CAPITULO I. Zonas deportivas	302.
CAPITULO II. Zonas verdes	304.
TITULO VI. <u>SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACION E INFRAESTRUC- TURAS BASICAS</u>	306.
CAPITULO I. Red viaria	306.
CAPITULO II. Red Ferroviaria	310.
CAPITULO III. Infraestructuras Básicas	313.
DISPOSICIONES FINALES	317.
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	318.



NORMAS URBANISTICASTITULO PRELIMINAR

JUSTIFICACION Y AMBITO: Las presentes Normas Urbanísticas se redactan en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12.3.c. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 37.3. del Reglamento de Planeamiento. Su ámbito de aplicación es el del Término Municipal de Teruel.

12. VIGENCIA: *añadido a la* Entran en vigor con la aprobación definitiva del Plan General Municipal. Su vigencia es indefinida como la del Plan General, sin perjuicio de que pueda modificarse o revisarse respetando los trámites previstos por la Ley.

APLICACION E INTERPRETACION: Corresponde al Ayuntamiento de Teruel.



TITULO PRIMERO

SUELO URBANO



TITULO PRIMERO

SUELO URBANO

CAPITULO I

EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

- I.1.a. Podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, considerándose como tales aquellos que cuenten con - acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y su ministro de energía eléctrica, siempre que la vía a la que den frente tenga pavimentada la calzada y, en su caso, encintado - de aceras; Así mismo se exigirá que se hayan señalado alineaciones y rasantes, bien por venir señaladas en el Plan General o por haberse aprobado el correspondiente Estudio de Detalle.

T.R. para el caso de ser competentes, de acuerdo con el art. 26-4 del R.D. de Suelo urbano, el cumplimiento de alineaciones y rasantes, en caso de no venir fijados por el P.G., con competencia de la P.E.U.

- I.1.b. No obstante podrá edificarse en terreno que no mereciera la calificación de solar siempre que se asegure debidamente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

En éste supuesto se deberá exigir el cumplimiento de las garantías previstas en los artículos 40 y 41, según corresponda, del Reglamento de Gestión Urbanística.



- I.1.c. El régimen anteriormente expuesto será de aplicación igualmente a aquellas áreas de suelo urbano pendientes de P.E.R.I., según previsión del Plan General, siempre que el terreno se si túe en una manzana consolidada en su totalidad por la edificación, aplicándose las alineaciones y rasantes recogidas en el Plan General que se remiten a las existentes de hecho.
- I.1.d. Del mismo modo resulta de aplicación el régimen de las normas I.1.a. y I.1.b., para aquellos terrenos que se hallen en áreas pendientes de P.E.R.I. y en manzanas consolidadas por la edificación al menos en sus dos terceras partes, siendo de apli cación las alineaciones y rasantes recogidas en el Plan Gene ral que se remite a las existentes de hecho, debidamente com pletadas mediante un Estudio de Detalle, de acuerdo con las pre visiones del artículo 65.a., del Reglamento de Planeamiento.
- I.1.e. Siempre que los terrenos se sitúen en un área pendiente de P.E.R.I. y en una manzana no consolidada al menos en sus dos terceras partes, (como sucede por ejemplo, entre otros casos, en la parte central del barrio de la Grama, área 8.A.a. en el área 8.1.b., carretera de Alcañiz, o en zonas del barrio de -- San Blas, etc...), al no existir el grado de determinación pre ciso del planeamiento y no existiendo posibilidad de remitirse en éste Plan General a las alineaciones y rasantes de hecho, - no podrá edificarse hasta tanto se apruebe el P.E.R.I. correspondiente.



I.2. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaran disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que impliquen incremento de su valor de expropiación, ni por consiguiente podrá concederse licencia de obras alguna para tales casos, excepto para aquellas obras que se refieran a pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrá concederse licencia para aquellas obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuanto no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años contados desde la fecha en que comiencen dichas obras. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto para los edificios incluidos en el Catálogo.



CAPITULO IIDELIMITACION

Reflejado gráficamente en los planos 2.1., 2.2., 2.3., y - 2.8., tiene en total una superficie de 582,790 Has., que representan un 1,34 % del total del Término Municipal y que es suma del correspondiente a diez núcleos rurales, dos barrios-agrícolas y la propia ciudad. Detallamos a continuación su extensión y límites.

II.1. AREAS Y BARRIOS RURALES

Delimitados de acuerdo con el criterio legal de la consolidación, suman en total 82,609 Has., representando un 0,2% del total del Término Municipal, correspondiendo a cada uno de ellos las siguientes superficies:

ALDEHUELA:

6,21 Has. de extensión, reflejadas en el plano 2.2.1. Se desarrolla en sentido Norte - Sur, desde el cerro de la Iglesia en el Norte, limitando con el suelo protegido y el No Urbanizable ordinario al Este, con la Ermita que se halla en el cruce de la calle Mayor y la carretera al Sur, y con la carretera de acceso al Oeste.



CAMPILLO:

6,41 Has. de extensión, reflejadas en el plano 2.2.2. Limita al Norte con el suelo No Urbanizable y al Nordeste con el área especialmente protegida de la Iglesia y la Balsa. Al Este y Sur, con el área de pajares en Suelo No Urbanizable, y al Oeste y Noroeste con campos de cultivo en Suelo No Urbanizable.

CASTRALVO:

Con una extensión de 5,98 Has. y representado en el plano nº. 2.2.3., se desarrolla rectangularmente de Norte a Sur y limita al Norte con suelo urbanizable no programado, en el área cercana a la Iglesia. Al Este con el área de pajares en suelo No Urbanizable. Y al Oeste, con el barranco, también en suelo No Urbanizable. Al Sur, con otro barranco y la carretera de acceso a Aldehuela.

CAUDE:

Con una extensión de 13,05 Has. y representado en el plano nº. 2.2.4., donde se aprecia su forma alargada en dirección Noroeste - Sureste. Límites: al Norte y Nordeste con el suelo Urbanizable No Programado, según parcelario y caminos existentes (igual que en los casos anteriormente expuestos). Al Sureste y Sur, también con suelo Urbanizable No Programado y en la parte Occidental con el corte topográfico que lo separa del barranco de su nombre y área en torno.

CONCUD:

Extensión 5,86 Has., representado en el plano 2.2.5. Limita al Norte con los escarpes montañosos de suelo No Urbanizable, donde se ubican pajares. Al Este, con el acceso desde la carretera. Al Sur-Suroeste con el barranco de Caudé y su área regable y, al Noroeste, con el suelo No Urbanizable y el camino de Caudé.



SAN BLAS:

10,375 Has. de extensión, representadas en el plano 2.2.6. Debido a su falta de estructura y a las situaciones de hecho, no es una delimitación continua, se desarrolla en varias partes, separadas por barrancos y la Rambla de igual nombre. Limita - la parte occidental al Norte con suelo Urbanizable No Programado, al Este con la Rambla, al Sur con la Vega del Guadalaviar, y al Oeste con una serie de cerros en Suelo No Urbanizable. - La parte oriental, limita con linderos de propiedad y al Sur - con la Vega del Guadalaviar.

LOS MARINES:

Con una extensión de 1,675 Has. (plano 2.2.12) se conforma como dos áreas junto al camino existente, a cuyo Norte y Sur - se sitúa éste suelo que limita al Norte con una acequia, al -- Sur con los escarpes que limitan la Vega del Guadalaviar, al - Este con una Rambla y al Oeste con límites de propiedad.

LA GUEA:

Con una extensión de 1,789 Has., se representa en el plano nº. 2.2.11. y constituye un área de forma irregular en torno a los caminos existentes. Limita al Norte con la Vega del Guadala - viar, al Sur con los escarpes que son su límite y al Este y -- Oeste con límites de propiedad.

TORTAJADA:

Con una extensión de 2,90 Has. y representada en el plano 2.2.7. limita al Norte y al Sur con sendos barrancos. Al Este con -- los fuertes escarpes de una cadena montañosa y al Oeste con la Vega del Alfambra.



VALDECEBRO:

Con una extensión de 3,86 Has. y representado en el plano nº.- 2.2.8. Se extiende en sentido Este - Oeste, y limita al Norte con un cerro donde se ubica el depósito de agua. Al Este, con una zona de pajares en un camino existente, y al Oeste también con caminos existentes y sus encuentros con la carretera de acceso.

VILLALBA BAJA:

Extensión 6,78 Has., plano 2.2.9. De forma oblonga, se extiende en sentido Nordeste - Suroeste. Limita en su parte Noroccidental con los escarpes montañosos y la excavación de la vía - del ferrocarril del Bajo Aragón. Al Nordeste, con el final de las edificaciones actuales, y el suelo No Urbanizable. Al suroeste con un camino existente. Y al Este y Sureste, con la - Vega del Alfambra.

VILLASPESA:

Extensión 15,57 Has., también discontinuas como en San Blas, - (ver plano 2.2.10.), distribuidas en dos zonas. La del Norte, limita al Norte con un camino existente y el área del Cementerio. Al Este con la difícil topografía de los vecinos cerros y unas áreas más llanas de suelo Urbanizable No Programado, en torno a caminos existentes. Al Sur, de nuevo con escarpes montañosos y al Oeste, con la Vega del Turia; La zona meridional limita al Norte y Nordeste con un área de Suelo Urbanizable No Programado. Al Este de nuevo con escarpes montañosos que la - cercan por el Sur. Y al Oeste, con la Vega del Turia.

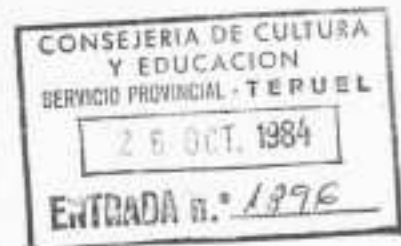


II.2. TERUEL - CIUDAD

Con una extensión total de 500.181 Has. no constituye una superficie continua y homogénea sino que comprende enclaves de otras clases de suelo (ver planos 2.2.11) desarrollándose en áreas discontinuas:

- . Al Nordeste, las áreas de la Paz, en torno a la N - 234, limitando al Noroeste con camino existente, al Este con la carretera y caminos y al Sur y Oeste con los escarpes que las separan de la primera terraza de la Vega del Guadalaviar.
- . Pequeñas zonas dispersas en la Vega que recogen situaciones de hecho.
- . El Jorgito, a medida ladera en los escarpes occidentales de la Vega, frente a la ciudad, con la propia topografía como límite a su crecimiento.
- . El Pinar de la Muela, en la terraza Occidental sobre la Vega y frente a la ciudad limitada por el Norte, Este y Sur por los escarpes y barrancos y al Oeste por límites de propiedad y suelo Urbanizable No Programado.
- . La ciudad histórica y sus barrios, que constituyen la parte más extensa y concentrada de ésta clase de suelo, aunque los barrancos y laderas que en ella hay constituyen suelo urbanizable No Programado. Limita al Norte con la parte no consolidada de las Viñas (Suelo Urbanizable No Programado) al Este con la nueva vía de barrios y el área destinada a industrias Cerámicas (Suelo No Urbanizable). Al Sur con áreas de suelo urbanizable que la separan de la variante y el ferrocarril y al Oeste con la Vega del Guadalaviar - Turia.

Los criterios seguidos para su delimitación no son los mismos para todas las áreas, siendo los tres incluidos en el artº. 78 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y los del artº. 21 del Reglamento de Planeamiento, según se expone en el capítulo IV, apartado 4 de la Memoria.



CAPITULO III

PROTECCION DEL PATRIMONIO

CATALOGO DE EDIFICIOS Y AMBIENTES DE INTERES

Como complemento de la Memoria , se relacionan a continuación, según sus categorías, los edificios y ambientes de interés cuya ubicación y numeración constan gráficamente en el plano nº. 2.10. del proyecto.

EDIFICIOS MONUMENTALES Y NOTABLES

1. LA CATEDRAL Y SU TECHUMBRE. Monumento (D. 1.931)
2. IGLESIA DE SAN PEDRO. Monumento (1.911)
3. IGLESIA DEL SALVADOR. Monumento (1.911)
4. IGLESIA DE SAN MARTIN. Monumento (1.911)
5. CASA DE LA COMUNIDAD. Monumento (1.974)
6. IGLESIA DE LA MERCED.
7. IGLESIA DE SAN FRANCISCO.
8. LOS ARCOS.
9. LIENZO DE MURALLA. PUERTA Y CUESTA DE LA CUESTA DE LA ANDA QUILLA.
10. LIENZO DE LA MURALLA Y TORRE BOMBARDERA.
11. LIENZO DE LA MURALLA Y CUBO EN CALLE DEL RINCON.
12. LIENZO DE LA MURALLA Y TORRE DE AMBELES.



13. LIENZO DE LA MURALLA Y CUBO ALEDAÑO a la calle Abadia y Ronda del 18 de Julio
14. CASA en calle 22 de Febrero n^{os}. 13 y 15.
15. IGLESIA DE SAN MIGUEL.
16. CASA PALACIO en Plaza de la Bombardera n^{os}. 2.4.6.14.16.18
17. CASA PALACIO en Plaza de Fray Anselmo Polanco n^o. 2
18. CASA PALACIO en calle Temprado n^{os}. 2. y 4.
19. AYUNTAMIENTO.
20. CONVENTO DE SANTA TERESA.
21. CONVENTO DE SANTA CLARA.
22. CASA PALACIO en calle de San Miguel n^{os}. 4. y 6.
23. CASA COMERCIO EL TORICO en Plaza del Torico n^o. 13
24. CASA GARZARAN en Plaza del Torico n^o. 8. y 9.
25. CASA PALACIO calle Muñoz Degraín esquina calle Ainsan s/n
26. CASA calle Muñoz Degraín esquina calle Hartzembusch n^o. 9
27. CASA FERRAN en calle José Antonio n^o. 4
28. ANTIGUO GRUPO ESCOLAR MIGUEL VALLES. Ronda Dámaso Torán.
29. ESCALINATA.
30. CASA PALACIO esquina calle Bajo los Arcos, Plaza de San Sebastián, calle del Carmen.
31. EL VIADUCTO Y EL PUENTE DE LA REINA, Y RESTOS DEL ACUEDUCTO HASTA EL ARQUILLO.
32. CASA FERRAN en calle San Francisco n^o. 7
33. ERMITA DE LA VIRGEN DEL CARMEN. Monumento de interés local (1.978)
34. IGLESIA PARROQUIAL DE VILLASPESA.

- Cualquier lienzo de Muralla hoy no visible que pudiera aparecer como consecuencia de futuras demoliciones o reformas.



EDIFICIOS DE INTERES

1. SEMINARIO CONCILIAR
2. CASA DE LA CULTURA
3. CASAS en Plaza de la Bombardera nº. 22
4. CASA en calle de la Bombardera
5. CASA en calle San Miguel nº. 2
6. CASA en calle Rincón 2 esquina Costa nº. 1
7. CASA en calle San Esteban nº. 2
8. CASA en calle San Esteban nº. 7
9. CASA en Plaza Goya nº. 13 esquina General Pizarro
10. CASA en calle Joaquín angular a calle Miguel Vallés
- 11.12.13. TODOS LOS EDIFICIOS DE LA PLAZA GENERAL VARELA
14. CASAS en calle José Antonio nº. 15
15. CASAS en calle José Antonio nº. 20
16. CASAS en calle José Antonio nº. 24
17. CASA en calle del Salvador nº. 1
18. CASA en calle del Salvador nº. 18
19. CASA en calle del Salvador nº. 22
20. CASAS en calle del Salvador nº. 24
21. CASA en calle San Benito nº. 8
- 22.23. CASAS en calle Santiago nº. 7
24. EDIFICIO DE CORREOS Y TELEGRAFOS
- 25.26.27. CASAS en calle 22 de Febrero nº. 5
28. CASAS en calle Ripalda nº. 1 (Asilo Sagrado Corazón)
29. CASAS en calle Ripalda nº. 2
30. CASA en calle Temprado nº. 7. y 9
31. CASA en calle los Amantes nº. 4
32. CASA en calle los Amantes nº. 6



33. CASA en calle los Amantes nº. 36
34. CASA en calle Yagüe de Salas
35. PALACIO EPISCOPAL
- 36.37. CASAS en calle Francisco Piquer nº. 10
38. CASA en calle Lasalle esquina a San Miguel
39. CASAS en calle Rubio nº. 3 y 5
40. CASA en calle Clavel esquina Costa
- 41.42.43 CASAS en calle Carlos Castel nº. 3.4.5.6.7.8.9.10.11.
12.23.24.25.26. (Plaza del Torico).
44. CASA en calle Ainsas nº. 6
45. CASA DE LA JEFATURA PROVINCIAL DE GANADERIA
46. CASAS en calle Santa Emerenciana nºs. 4.5. y 6.
47. CASA en calle Hartzenbusch nº. 4
48. CASA en calle Hartzenbusch nº. 8
49. CASA Y JARDIN en calle Hartzenbusch nº. 19
50. CASA en calle Bartolomé Esteban nº. 2. y 4.
51. CASA en calle Bartolomé Esteban nº. 6. y 8.
- 52.53. CASAS en calle Valcaliente
- 54.55.56. CASAS en Plaza Bretón nº. 5. y 6.
57. IGLESIA DE SAN ANDRES
- 58.59.60. CASAS en calle de la Parra
61. CASA en calle San Andrés
62. CALLE SANTA MARIA Nº. 5
63. CALLE RAMON Y CAJAL Nº. 19
64. CALLE SAN FRANCISCO Nº. 9
65. CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL
66. INSTITUTO E.M. IBAÑEZ MARTIN
67. MATADERO
68. INSTITUTO GEOGRAFICO Y CATRASTAL



69. JEFATURA PROVINCIAL DE CARRETERAS
70. EDIFICIOS DEL ENSANCHE RESIDENCIALES UNIFAMILIARES
71. ANTIGUA TABACALERA
72. "VILLA ROSITA" en la carretera de Cuenca
73. JARDINES DE LOS CONVENTOS DE SANTA TERESA Y SANTA CLARA
74. ERMITA DE SAN ANTON
75. PLAZA DE TOROS
76. ARTES Y OFICIOS
77. ANTIGUA FARMACIA Y ZONA DE HOSPITALES
78. CASAS sobre los Arcos, recayentes a calle Dolores Romero
79. SAN NICOLAS DE BARI
80. AYUNTAMIENTO DE TORTAJADA
81. ERMITA DE TORTAJADA
82. AYUNTAMIENTO DE ALDEHUELA
83. FUENTE DE LA ALDEHUELA

AMBIENTES NOTABLES

- a. PLAZA DE LA CATEDRAL
- b. PLAZA DE FRAY ANSELOMO POLANCO (LA MARQUESA)
- c. PLAZA DEL VENERABLE FRANCES DE ARANDA
- d. PLAZA DE LA BOMBARDERA
- e. RONDA DE DAMASO TORAN, en torno al Viaducto
- f. PLAZA DE PEREZ PRADO
- g. PLAZA DE CRISTO REY
- h. PLAZA DEL TORICO Y CALLE DEL TOZAL
- i. PLAZA DEL MERCADO
- j. CALLE DE HARTZEMBUSCH en torno a San Pedro
- k. PLAZA BRETON



- l. PLAZA Y CALLE DE SAN JUAN
- ll. LA GLORIETA
- m. EL OVALO Y LAS FACHADAS RECAYENTES A EL
- n. PLAZA en torno a San Francisco
- ñ. PLAZA MAYOR Y SU ENTORNO en el barrio del Arrabal
- o. ENTORNO DE LA ERMITA DEL CARMEN
- p. LA VEGA ,sobre todo en sus áreas próximas a la ciudad
- q. LADERA ORIENTAL del Ensanche

AMBIENTES DE INTERES

- a. CALLES CHANTRIA, RIPALDA, TEMPRADO Y AMANTES
- b. PLAZA GENERAL MOLA
- c. PLAZA LOS AMANTES
- d. EL AREA DE LA JUDERIA: Plaza de igual nombre y calles Comadre, Ainsa , Hartzembusch y Judería
- e. CALLES SAN ESTEBAN Y DE LA PARRA
- f. PLAZUELAS DE RONDA 4 DE AGOSTO
- g. JARDIN Y FRAGMENTO de calle de Dolores Romero cercanos al -
Acueducto
- h. AREA DEL PUENTE VIEJO, frente a San Francisco
- i. CALLES ARBOLADAS Y PARQUE del primer Ensanche
- j. ARBOLEDA junto a la carretera de Cuenca, en "Villa Rosita"
- k. EL CERRO DE LOS ALCALDES



III. DISPOSICIONES GENERALES

III.1. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas tienen por objeto la protección de edificios y ambientes catalogados, y de los bienes arqueológicos, de terminando las intervenciones a que pueden ser sometidos de -- acuerdo con sus niveles de protección.

Estas Normas serán de aplicación al conjunto de edificios y ambientes catalogados, y para lo no dispuesto en ellas, se aplicarán las Ordenanzas Generales de Edificación, y usos y actividades urbanísticas.

A los efectos de la presente Norma se consideran áreas arqueológicas aquellas que puedan aparecer en obras de excavación en el ámbito municipal.

T.R. • Todas las obras de C.H.A. serán aprobadas por la Comisión Municipal de Patrimonio Cultural.

III.2. Niveles de protección

Para la protección establecida en el objeto de la presente Norma, se definen los siguientes niveles de protección:

- Protección Monumental.
- Protección Ambiental.
- Protección de Conjuntos Notables
- Protección de Conjuntos de Valor Ambiental



III.2.1. Protección monumental

Este nivel de protección incluye aquellos edificios que por valores históricos, artísticos o arquitectónicos merecen el grado máximo de protección. Constituyen el patrimonio cultural de la ciudad.

Se incluyen en éste nivel:

a) Los edificios declarados o incoados como Monumento de Interés Histórico - Artístico en sus categorías Nacional, Provincial o Local.

b) Los edificios que, sin haberse instruido expediente de incoación de Monumento de Interés Histórico - Artístico en cualquiera de sus categorías, poseen una valoración análoga sin perjuicio de poder alcanzar esa declaración. Son los denominados Notables en el Catálogo.

III.2.2. Protección ambiental

Este nivel de protección contiene los edificios que no teniendo un marcado valor arquitectónico, contribuyen a configurar épocas, ámbitos y circunstancias en las que la ciudad se reconoce como parte significativa de su imagen y carácter.

Se incluye en éste nivel:

a) Edificios que responden a tipologías configuradoras de distintas zonas de desarrollo de la ciudad a lo largo de la historia de la misma.



b) Edificios que caracterizan su entorno sin poseer la calidad arquitectónica que la hubiese clasificado en el grupo anterior.

c) Edificios que poseen interés en alguno de sus elementos-básicos: Fachadas, patios interiores, elementos estructurales, escaleras, portales, salones, materiales, etc ...

Son los denominados de interés en el Catálogo.

III.2.3. Protección de ambientes notables

Este nivel de protección lo integran los espacios urbanos caracterizados de la ciudad, que por sus especiales características de unidad y carácter de la edificación, trazado, tipología, entorno monumental, ambientación etc ... son merecedores de una especial protección tendente a su conservación.

Son los denominados Notables en el Catálogo.

III.2.4. Protección de ambientes de interés

Este nivel de protección lo integran los espacios urbanos -- que, sin presentar la singularidad de los anteriores, poseen -- caracteres que definen claramente el espíritu de la ciudad, recogiendo aportaciones históricas que la caracterizan.

Son los denominados de interés en el Catálogo.



III.2.5. Protección arqueológica

Este nivel de protección lo constituyen los bienes arqueológicos que pueden aparecer con motivo de excavaciones en el subsuelo, o demoliciones y reformas en edificios.

Se incluye en éste nivel de protección tanto el ámbito del Centro Histórico, como las áreas del Término Municipal que puedan declararse en éste ámbito de protección, derivadas de las investigaciones sobre el subsuelo o edificaciones.

III.3. Alcance de las Normas



III.3.1. Aprovechamiento urbanístico de los edificios catalogados

✓ Los edificios catalogados que por su nivel de protección requieran la conservación de la totalidad del edificio, tendrán como aprovechamiento el existente, no quedando incursos en la calificación fuera de ordenación.

✗ Cuando su nivel de protección permita la demolición total del edificio, con independencia de los elementos arquitectónicos que deban conservarse para reconstruirse en la nueva edificación, el solar resultante tendrá el aprovechamiento urbanístico que le corresponda según la zonificación en que se encuentre.

Y todo ello al amparo de lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento.

III.3.2. Conservación de los edificios catalogados

En los edificios catalogados, el mal estado de conservación y ornato público, determinará la adopción de medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación que le corresponde.

La declaración del estado de ruina en estos edificios, no eximirá del cumplimiento de las obligaciones de conservación que correspondan a su nivel de protección.

En caso de posibles incumplimientos, el Ayuntamiento ejecutará a costa de su titular, las obras que correspondan.

III.3.3. Locales comerciales en edificios catalogados

Cuando en éstos edificios se instalen o reformen locales comerciales, la composición y decoración de su fachada quedarán debidamente integradas en la composición general del edificio, tanto en lo referente a la proporción vano / macizo, como en materiales y texturas.

La decoración de los establecimientos comerciales (escaparatés, vidrieras y rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios de la fachada, las jambas y arcos o dinteles.



III.3.4. Rótulos, anuncios y carteleras en edificios catalogados

Los rótulos publicitarios en ningún caso, podrán ocultar o - desfigurar elementos de interés de la fachada.

Quedan prohibidos los letreros luminosos en edificios catalogados. Permitiéndose la colocación de letreros compuestos portubos fino (de neón).

III.3.5. Control de intervenciones en edificios catalogados

Las intervenciones que se efectuen en los edificios catalogados al amparo de la presente Norma, se someterán a informe - de carácter urbanístico, que se exigirá como requisito previo - a la solicitud de la licencia. A tal efecto se aportará como - mínimo la documentación siguiente:

- Planos de Estado Actual, a escala 1:100
- Planos de Propuesta de Intervención a escala 1:100
- Fotografías de la edificación.
- Alzados del frente de fachada de la manzana en que se sitúa el edificio, comprendiendo los inmuebles colindantes y vecinos para dar idea del conjunto.

t.R. - Paralelamente y con igual documentación, presentará a informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, de acuerdo con las normas técnicas de mayo a este copiado.

III.3.6. Otras condiciones de intervención

Para lo no dispuesto en las presentes Normas, se estará a - lo ordenado en las Limitaciones de Estética de las Normas Generales sobre Edificación.



III.3.7. Control de intervenciones en ambientes catalogados

Las intervenciones que se efectúen en los ambientes catalogados, también exigirán un informe como requisito previo a la solicitud de licencia: A tal efecto se aportará como mínimo la siguiente documentación:

- Planos de estado actual a escala 1/500
- Planos de la propuesta a escala 1/500
- Fotografías suficientes de explicación del conjunto, tanto -- del espacio libre y sus elementos, como de la edificación que, en su caso, lo configure.

TR. *Paralelamente y con esta documentación se presentará a informe de la Comisión Potencial del Patrimonio Cultural.*

III.3.8. Control de intervención en edificios valorados como -- neutros en el plano 2.10. e incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico - Artístico

Será preceptivo el informe de carácter urbanístico que se -- exigirá como requisito previo a la solicitud de la licencia, -- aportado a tal efecto, como mínimo, la misma documentación del artículo III.3.5.

TR. *Paralelamente y con esta documentación se presentará a informe de la Comisión Potencial del Patrimonio Cultural.*



III.4. Normas de Protección

III.4.1. Definición de los tipos de obra en edificios cataloga-
dos O. Toda, las obr. que haya de realizarse en el Objeto interés de bien ay
aprobado por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, la declaración y determinación de
basar de acuerdo con las de dicha Comisión en tener.

- 7R
1. Obra supeditada a la competencia de la Diputación General de Aragón.
 - 40 1 2. Obra de consolidación y restauración de la edificación, con conservación de la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales.
 - 7R 2 3. Obra de Reforma Interior por rehabilitación ó reutilización del edificio, con consolidación, restauración integral y conservación del carácter del mismo y con limitación de usos.
 - 7R 3 4. Obra de remodelación general por rehabilitación ó reutilización del edificio, con demolición ó sustitución de cuerpos ó elementos añadidos; conservación, consolidación y restauración del cuerpo ó elementos genuinos de la edificación y limitación de usos.
 - 7R 4 5. Obras nueva por sustitución de la edificación existente, con conservación, consolidación y restauración de la totalidad de la fachada, con mantenimiento de la tipología y con limitación de usos. Excepcionalmente, sustitución de la edificación con reconstrucción u ordenación de la fachada, conservación de la parcelación y de la tipología del edificio que se trata de sustituir.
 - 7R 6. Obra nueva por sustitución de la edificación existente, con conservación y reutilización de alguno de sus elementos puntuales valiosos (escudos, rejas, aleros, etc ...)



III.4.2. Obras permitidas en los diferentes niveles de protección de edificios catalogados

Tipos de obra permitidos

1. Monumental	1 y 2	
2. De Notable interés	1 2 y 3 y 4	TK
3. Interés Ambiental	1 2 3 y 4 5 y 6	TK

III.4.3. Obras permitidas en los edificios valorados como negativos

Serán las de los n.ºs. 2, 3, 4, 5, y 6 del apartado III.4.1., además de la posibilidad de su total substitución tras el informe favorable a la propuesta, que deberá adaptarse al entorno, respetando las características existentes.



III.4.4. Ambientes catalogados

El instrumento de intervención y control de éstos ambientes se desarrollará mediante los respectivos planes especiales o, - en su caso, proyectos de urbanización que se redactarán con ese fin. Estos determinarán la conservación del tejido urbano y, - atenderán de forma prioritaria los problemas relativos a la escena urbana, de manera que las intervenciones que se propongan - no sólo no la distorsionen, sino que contribuyan a su mejora y recuperación, poniendo especial cuidado en lo que respecta al mobiliario urbano y a los elementos relacionados con las infraestructuras (tendidos de cables, transformadores, etc ...)

III.4.5. Definición de los tipos de obras en los ambientes catalogados

1. Obras de consolidación y conservación del ambiente, restituyendo o complementando sus elementos primitivos.
2. Obras de mejora, pavimentación, arbolado, introducción - de nuevo mobiliario urbano, (luminarias, bancos, etc ...)
3. Obras de eliminación de elementos nocivos: Tendidos de cables, luminarias inadecuadas, carteles disonantes, etc ...
4. Obras de remodelación, con variación de sus actuales planeamientos.
5. Obras de reutilización del espacio (para, por ejemplo -- instalar aparcamientos subterráneos, crear teatros al aire libre, mercados, etc ...)

III.4.6. Obras permitidas en los diferentes ambientes catalogados

Tipos de obra permitidos

- | | |
|------------------------------|-------------|
| - Ambientes Notables | 1 2 y 3 |
| - Ambientes de Interés | 1 2 3 4 y 5 |



III.4.7. Areas Arqueológicas

Se incluirán en éste apartado todas aquellas existente y que puedan surgir en el Término Municipal.

III.4.8. Actuaciones en áreas arqueológicas

Una vez detectadas, deberán ser catalogadas e integradas en el planeamiento vigente, con señalamiento de las actuaciones a emprender por parte de la Administración competente.

En aquellos casos en que ésta acuerde que los restos hallados deban ser conservados "in situ", la edificación, caso de estar situada en un área urbana, podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación a nivel de sótano, etc ...) ó totalmente en casos excepcionales bien justificados (prohibición-total de edificación).

Los restos arqueológicos que deban ser conservados "in si-tu" serán restaurados por parte del Organismo competente e integrados en el planeamiento vigente (conversión en parque ar -- queológico, etc ...)



III.5. Edificios y ambientes necesitados de reconversión

Son aquellos calificados como nocivos en el plano 2.10. y - en los documentos de información urbanística de éste Plan.

III.5.1. Alcance de las Normas

Estas normas tienen por objeto regular los tipos de obras - necesarias para corregir y disminuir su impacto negativo en la ciudad.

El aprovechamiento urbanístico que les corresponde es el de la zona en que se hallen incluidos.

Caso de tener un aprovechamiento diferente, serán calificados como fuera de ordenación, y estarán a lo dispuesto en el - artículo 60 de la Ley y al apartado I.2. del Título Primero de éstas Normas.

Cuando se den incumplimientos de las medidas necesarias para su reconversión, el Ayuntamiento podrá ejecutar (a costa -- del titular) las obras que correspondan.

III.5.2. Definición de los tipos de obra aplicables a los edificios valorados como nocivos

1. Correcciones de la textura exterior del edificio.
2. Correcciones en su acabado exterior.



3. Retirada de elementos puntuales nocivos: Carpinterías inadecuadas, rótulos, marquesinas, etc ...

III.5.3. Definición de los tipos de obra aplicables a los espacios y ambientes valorados como nocivos

1. Intervención, de acuerdo con el artículo anterior, en los edificios nocivos a ellos recayentes.
2. Intervención en el cambio y mejora de los elementos in trínsecos al espacio: su configuración y su pavimentación.
3. Intervención en el mobiliario urbano que posea (si es de carácter nocivo).
4. Forestación, sobre todo en el caso de laderas (La Enruna, por ejemplo).
5. Intervención con nuevas obras que ayuden a su consolidación y mejora.



III.6. Puntualizaciones a las instrucciones generales para actuaciones en el conjunto Histórico - Artístico de Teruel

Paralelamente a las Normas desarrolladas en capítulos anteriores y en tanto se van realizando los Planes Especiales de Reforma Interior en el interior de la delimitación de CONJUNTO incoado (ver plano 2.9.) son de aplicación las instrucciones generales que constan en dicho expediente de incoación, y a las cuales -- proponemos las siguientes puntualizaciones, a tramitar junto con la modificación de la delimitación propuesta, y que son las siguientes:

-Apartado 3.3. Alturas:

Quedan suprimidos los apartados 3.3.3., 3.3.4., y 3.3.5. Se tendrán en cuenta, en cuanto a régimen transitorio, las normas urbanísticas propuestas en el Centro Histórico, Capítulo V.

-Apartado 3.4. Intervención en Edificios y solares:

Se suprime el apartado 3.4.2.1.

-Apartado 3.4.6. Parcelaciones y agrupaciones:

Se tendrá en cuenta lo dispuesto por las presentes Normas Urbanísticas en su Capítulo V.6.

-Apartado 3.5.2. Fachadas:

La superficie en fachada de los miradores no podrá superar el -- 40% de ésta. La disposición será la tradicional del entorno.

-Apartado 3.7.3. Patios:

En 3.7.1.1. Se permitirá excepcionalmente la cubrición de los patios siempre que se justifique debidamente y no se perjudique el valor arquitectónico de la fábrica.

-Apartado 9. Elementos Ocultos:

Se entiende que se encuentran comprendidos entre los elementos ocultos los restos arqueológicos.



DIPUTACION GENERAL DE ARAGON
Servicio Provincial de
Cultura y Educación

- 1 -

COMISION PROVINCIAL DEL PATRIMONIO CULTURAL
TERUEL

NORMAS BASICAS PARA LA TRAMITACION DE EXPEDIENTES DE OBRAS, REFORMAS Y DERRIBOS,
A REALIZAR EN CONJUNTOS HISTORICO-ARTISTICOS, INCOADOS O DECLARADOS.

La documentación que se establece en estas normas, acompañada de la instancia correspondiente, deberá presentarse en el Servicio Provincial de Cultura y Educación, C/ San Vicente de Paúl nº 1, dirigida al Ilmo. Sr. Presidente de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural. Es imprescindible que esta documentación se tramite a través del Ayuntamiento correspondiente.

INSTRUCCIONES DE PRESENTACION DE PROYECTOS

1.- OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACION, EN CONJUNTOS HISTORICO-ARTISTICOS, INCOADOS O DECLARADOS.

- Documentación escrita, gráfica y fotográfica, solicitada a presentar ante la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

A) DOCUMENTACION ESCRITA

Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, detallando:

- Usos actuales.
- Usos proyectados.
- Enumeración de las diferentes reformas a realizar.
- Integración compositiva de la reforma en la edificación y las colindantes, especialmente, en lo referente a materiales, colores y tratamiento de fachadas, dimensiones de huecos que se pretende abrir, alturas, etc.
- Ordenanzas urbanísticas de aplicación en la zona, si existieran.

B) DOCUMENTACION GRAFICA

- Plano de situación, señalando el edificio objeto de reforma, a ser posible copia o fotocopia del: Planeamiento vigente en el Municipio; parcelario de Hacienda o plano de la delimitación del Conjunto Histórico Artístico.

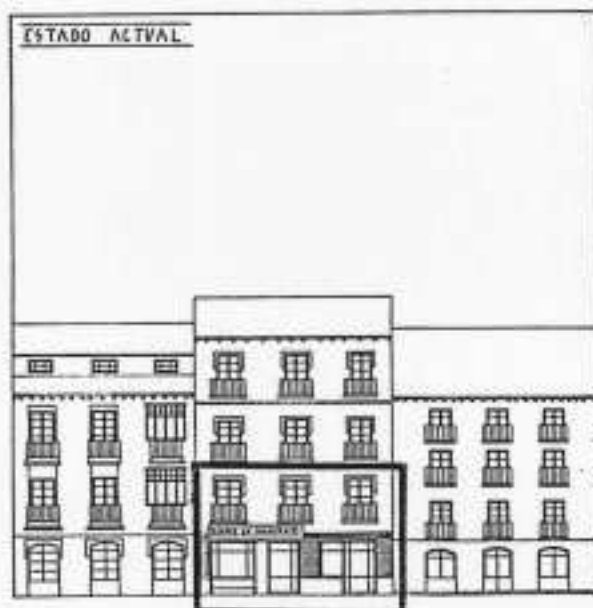


- Alzados o croquis compuestos de la reforma, con la edificación y las colindantes, apoyado en las fotografías y acotando las dimensiones - de nuevos huecos, alturas que se amplían, etc, que den la imagen completa que refleja la ilustración.



C) DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

- Fotografías, a ser posible en color, suficientemente ilustrativas - del edificio a reformar o ampliar y que den la imagen de conjunto - que refleja la ilustración, señalando las zonas objeto de reforma - o ampliación.



VISTA GENERAL DE LA REFORMA

.- OBRAS DE NUEVA PLANTA: SUSTITUCIONES O PRIMERAS IMPLANTACIONES EN CONJUNTOS HISTORICO-ARTISTICOS INCOADOS O DECLARADOS.

- Documentación escrita, gráfica y fotográfica, solicitada a presentar por - duplicado.
- Debe redactarse el correspondiente Anteproyecto o Proyecto Técnico.

A) DOCUMENTACION ESCRITA

Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a - realizar, detallando:

- Usos actuales.
- Usos proyectados.
- Estado actual de la edificación existente, acompañado de una descripción fotográfica pormenorizada.
- Justificación de la adecuación, a las características del entorno, - de la obra propuesta, desde los puntos de vista siguientes:
 - Inclusión en el tejido urbano.
 - Articulación volumétrica con los edificios colindantes.
 - Integración compositiva de las fachadas, tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos exteriores.

Ordenanzas urbanísticas de aplicación en la zona.

B) DOCUMENTACION GRAFICA

- 1.- Plano de situación, señalando el lugar de emplazamiento de la obra.



2.- Alzado compuesto del edificio y los colindantes que demuestren la integración compositiva.

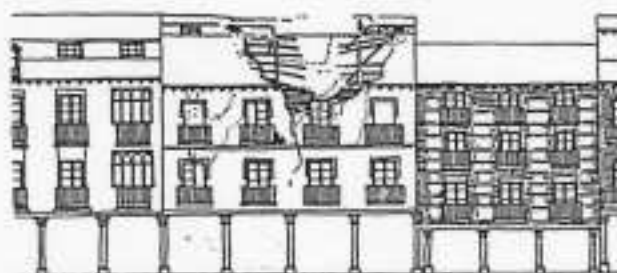


En ámbitos especiales, por su interés, podrán solicitarse:

- Perspectivas cónicas.
- Fotomontajes.

C) DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

- Fotografías suficientes e ilustrativas que reflejen el estado actual del solar o edificación existente y los colindantes, que den la imagen lo más próxima posible a la de esta ilustración, desde distintos campos visuales.



3.- SOLICITUD DEL PERMISO DE DERRIBO PARCIAL O TOTAL DE EDIFICACIONES DENTRO DE LOS CONJUNTOS HISTORICO ARTISTICOS, INCOADOS O DECLARADOS.

- Documentación escrita, gráfica y fotográfica, solicitada, a presentar - por duplicado.

A) DOCUMENTACION ESCRITA

Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la demolición parcial o total de la edificación, detallando:

- Usos actuales.
- Estado actual de la edificación en lo referente a estructura, fachadas, cubiertas, etc.
- Razones por las que se considera inevitable o conveniente su demolición.

B) DOCUMENTACION GRAFICA

- Plano de situación señalando el edificio objeto de derribo, a ser posible copia o fotocopia del:
 - Planeamiento urbanístico vigente en el municipio.
 - Parcelario de Hacienda.
 - Plano de la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico.

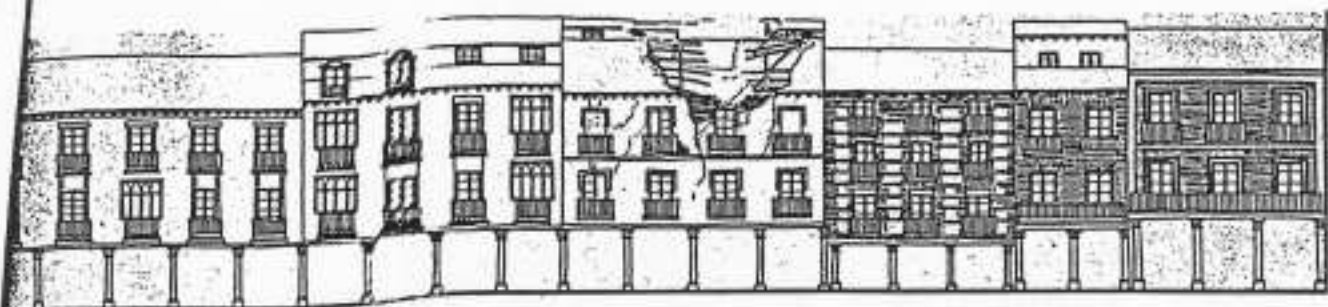


C) DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

- Fotografías en color, suficientemente ilustrativas de todo edificio a demoler, que den la imagen de conjunto - que refleje la ilustración.



- Fotografías del edificio junto con las construcciones colindantes, que den la imagen lo más próxima posible a la que refleja esta - ilustración.



FOTOGRAFIA DEL EDIFICIO Y SU ENTORNO. ESTADO ACTUAL;

IMPORTANTE:

En casos especiales en los que el edificio forme parte de un entorno de marcado carácter, la Comisión podrá condicionar el derribo a la presentación y aprobación del anteproyecto de la nueva construcción que se desee realizar.

N O T A

UNA VEZ FINALIZADAS LAS OBRAS, ENUMERADAS EN LOS TRES APARTADOS, DEBERÁN ENVIAR A LA COMISIÓN PROVINCIAL DEL PATRIMONIO CULTURAL, FOTOGRAFÍAS DEL EDIFICIO COMPLETO, REFORMADO O AMPLIADO, ASÍ COMO DE LOS PROYECTADOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.



TERUEL, FEBRERO 1985

CAPITULO IVAREAS RURALES

IV.1. Al no estar contempladas en el planeamiento anterior, todas las determinaciones sobre ellas constituyen un nuevo régimen jurídico hasta ahora inexistente.

IV.2. USOS

Bajo una misma intensidad, se dan tres tipo de usos por-menorizados.

IV.2.1. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 2º.

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

En edificación cerrada, semiabierta o abierta, incluso aislada, pareada o alineada, si se justifica.

COMPATIBLES: SERVICIOS

En toda su amplia gama.

- Administrativo

En planta baja, semisótano, entreplantas e incluso en plantas alzadas. Respetando el régimen de tráfico existente en la calle a que da frente.



- Religiosos

Sin limitaciones.

- Sanitario y Asistencial

Sin limitación. Resolviendo los problemas de tráfico que genere.

- Recreativos

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.

- Servicios especiales

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.

CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Sin limitación. Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.

COMERCIAL

En planta baja, semisótano, entreplanta e incluso en plantas alzadas; Respetando el régimen de tráfico -- existente en la calle a la que de frente.

HOTELERO

Hoteles, posadas, fondas y establecimientos similares resolviendo en la parcela el problema de aparcamiento de vehículos y carga y descarga.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares para la práctica del deporte sin limitaciones. Resolviendo a su costa el problema de aparcamiento.



INDUSTRIAL

Industrias artesanas, agropecuarias y talleres en planta baja, semisótano y edificios completos, siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

ALMACENES

En planta baja, semisótano y edificios completos y que respeten, sin restarle capacidad, el régimen de tráfico de la vía a que den frente.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos.

IV.2.2. SERVICIOS SEMIINTENSIVO GRADO 2º.

MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama. Incompatible el uso residencial, salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia o del funcionamiento del servicio.

Comprende los usos Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial y Recreativo.

Sin más limitaciones que las de respetar el régimen de tráfico de la vía a la que da frente y de resolver a su cargo los problemas de aparcamiento generados.

- Servicios especiales

Si están directamente relacionados con las infraestructuras, o bien son subterráneos o se ubicarán fuera del área habitada.



COMPATIBLES: CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones, salvo las de tráfico y aparcamientos ya expuestas.

ESPECTACULOS

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.

COMERCIAL

Sin más limitaciones que las del tráfico y aparcamiento ya expuestas en el caso del uso mayoritario añadiendo que debe tener también resuelto el tema de la carga y descarga.

HOTELERO

Sin más limitaciones que las del tráfico y aparcamiento ya expuestas en el caso del uso mayoritario, añadiendo que debe también tener resuelto el tema de la carga y descarga.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares para la práctica de deporte, sin limitaciones. Resolviendo a su costa el problema del aparcamiento.

APARCAMIENTOS

Sólo al servicio del uso mayoritario.
En planta baja, semisótano y sótanos.

IV.2.3. CULTURAL Y DOCENTE, SEMIINTENSIVO GRADO 2º.**MAYORITARIO:** USOS CULTURALES Y DOCENTES

(Bibliotecas, escuelas, guarderías, centros de formación, etc ...), en su gama. Sin más limitaciones que las de justificar el buen desarrollo de su función.

Incompatible el uso residencial salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia o del funcionamiento del servicio.



COMPATIBLES:- Religioso, asistencial y sanitario

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico suscitados.

- Administrativo

Sólo si está relacionado con el uso mayoritario.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares para la práctica - del deporte sin más limitaciones que resolver a su costa el aparcamiento y problemas de tráfico suscitados.

OFICINAS

Sólo al servicio del uso mayoritario

IV.2.4. El detalle de las compatibilidades entre usos consta en el cuadro adjunto a éste capítulo que complementa el apartado IV.2. de éstas Normas.

IV.3. EDIFICABILIDAD

2 m2/m2 sobre parcela aportada.

IV.4. ALTURA

ALTURA MAXIMA: 3 plantas ó 10 metros.

ALTURA MINIMA: 1 planta ó 3 metros.

En el caso de San Blas y Villaspesa, que quedan pendientes de Plan Especial de Reforma Interior, las anteriores limitaciones tienen carácter transitorio, pudiendo llegarse en la futura ordenación, en casos justificados a 4 plantas, 12 metros, y a señalar diferente altura mínima.



MAXIMA DIFERENCIA ENTRE ALTURAS:

El desnivel máximo permitido entre alturas es de dos plantas o siete metros.

IV.5. DENSIDAD

Será la obtenida de la aplicación de la edificabilidad a los terrenos edificables situados en cada uno de los núcleos. -- En el caso de San Blas y Villaspesa, deberá explicitarla el Plan Especial de Reforma Interior.

IV.6. PARCELA MINIMA

30 metros cuadrados de superficie y un ancho mínimo de fachada de 3 metros, para favorecer el máximo aprovechamiento del actual parcelario.

IV.7. OCUPACION MAXIMA

Es la que se desprende de la aplicación de las normas en cada caso y que, dado el carácter de máximas con que se plantean las alineaciones y alturas, puede llegar a alcanzar el 100%, sin rebasar la edificabilidad.

IIV.8. EDIFICIOS A CONSERVAR

Los edificios catalogados y pertenecientes a las áreas rurales son: (interés ambiental)

- La Iglesia parroquial de Villaspesa
- El Ayuntamiento de Tortajada
- La Ermita de Tortajada
- El Ayuntamiento de la Aldehuela
- La Fuente de Aldehuela

Siéndoles de aplicación la Normativa del capt. III del Plan.



IV.9. APARCAMIENTOS

Se prevén, con carácter de recomendación los esquemas via - rios, representados gráficamente en los planos 2.4.1. a --- 2.4.10., ambos inclusive, en el que se señalan los sentidos direccionales de la circulación rodada. En su ausencia, y en las calles de anchura igual o inferior a 4 mts., el régi - men dominante es peatonal, debiéndose permitir sólo ocasio - nalmente el paso de vehículos, estableciendo un horario de usos.

Una plaza de aparcamiento por vivienda.

IV.10. OBSERVACIONES

De los diez núcleos rurales, 8 de ellos se dan ordenados. - SAN BLAS con la GUEA y los MARINES, así como VILLASPESA que dan pendientes de Plan Especial de Reforma Interior, que de - be ser redactado en breve plazo, dado el desorden y la pre - sión edificatoria que en ellos se conjugan. A incorporar , por tanto, a la primera etapa del Programa del Plan. De -- aplicación, en esos casos, el regimen transitorio del capí - tulo I de éstas Normas.

OBJETIVOS DEL P.E.R.I. DE SAN BLAS, CON LA GUEA Y LOS MARINES:

- . Dotar de estructura a lo existente.
- . Mejorar el sistema viario de conexión entre los diferentes barrios.
- . Crear el sistema viario donde no existe.
- . Señalar alineaciones y rasantes, delimitando las manzanas edificables.
- . Pormenorizar los usos y alturas por manzanas.
- . Señalar las dotaciones que, con una visión realista, se - pueden obtener.



- . Incorporar la obtención de la zona verde de 3.500 m². señalada y delimitada por el Plan General, planteando la ampliación de la zona escolar.
- . Establecer, en su caso, las unidades de actuación necesarias.
- . Comprobar la validez de las infraestructuras previstas, proyectando, si es necesario, las ampliaciones o mejoras que correspondan.

OBJETIVOS DEL P.E.R.I. DE VILLASPESA

- . Mejorar la estructura de lo existente.
- . Estudiar y paliar los efectos del paso de la carretera en el núcleo habitado.
- . Completar el sistema viario.
- . Establecer alineaciones y rasantes, delimitando las manzanas edificables.
- . Pormenorizar los usos y alturas por manzanas.
- . Señalar las dotaciones que con una visión realista, se pueden obtener.
- . Incorporar a la ejecución la obtención de la zona verde de 3.500 m². de Plan General y la ampliación de la zona escolar hasta 3.500 m².
- . Establecer, en su caso, unidades de actuación.
- . Comprobar, la validez de las infraestructuras planteando, caso de ser necesario, su mejora o, incluso, ampliación.



Grado en planos 2.8.	DEPORTIVO		ADMINISTRATIVO		COMERCIAL - RECREATIVO		CULTURAL - DOCENTE		SANTUARIO-ASISTEN- CIAL-RELIGIOSO		INSTALACIONES ESPECIALES
	Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones
ADMINISTRATIVO	C	Al servicio uso may. Respeto régimen de tráfico.	M	—	C	Respeto al ré- gimen de tráfico.	Im	—	C	Respeto al régi- men de tráfico.	I
COMERCIAL	I	—	Im	Solo economatos y similares. No solventar carga descarga.	M	—	I	—	I	—	I
OFICINAS	Im	Solo complemento u- so May. Respeto tráfico.	C	Respeto tráfico	C	Respeto tráfico	Im	Complemento al uso mayoritario	Im	Complemento al uso mayoritario	I
CULTURAL DOCENTES	C	—	Im	Solo complemen- to uso mayorita- rio.	I	Respeto tráfico	M	—	Im	Salvo con el Sanitario.	I
SANTUARIO ASISTENCIAL	I	—	C	Respeto tráfico	C	Respeto tráfico	C	Respeto tráfico	M	—	I
RELIGIOSO	I	—	C	Respeto tráfico	C	Respeto tráfico	C	Respeto tráfico	M	—	I
DEPORTIVO	M	—	C	Resolución Aparcamiento	C	Resolución Aparcamiento.	C	Resolución Aparcamiento.	C	Resolución Aparcamiento.	I
HOTELERO	I	—	I	—	M	—	C	Solo residencias al servicio ma- yoritario.	C	Solo residencias al servicio ma- yoritario.	I
ESPECTACULOS RECREATIVO	C	Solo complemento uso mayoritario.	C	Respeto tráfico	C	Respeto tráfico	C	Respeto tráfico	C	Respeto tráfico	I
SERVICIOS ESPECIALES		Respetando la tipo- logía y siempre que no estén relacionados directamente con las infraestructuras.									M
APARCAMIENTOS	C	Solo al servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	—	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	I
RESIDENCIAL	Im	Solo vivienda al servicio uso mayo- ritario.	Im	Solo vivienda al servicio uso mayoritario.	C	Solo plantas aisladas.	Im	Solo vivienda a servicio uso ma- yoritario.	Im	Solo vivienda al servicio uso mayoritario.	Im
INDUSTRIAL	I	—	I	—	I	—	I	—	I	—	I
ALMACENES	C	Solo al servicio de uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	I

C = Uso compatible (con las limitaciones que procedan).

Im = Uso incompatible; Sólo permitidos con expresas matilaciones.

I = Uso incompatible.

M = Uso Mayoritario



CAPITULO VArea 1. CENTRO HISTORICO

V.I. DELIMITACION

Suelo urbano con todos los servicios exigibles. Coincide , prácticamente, con el primitivo recinto amurallado, del que todavía quedan vestigios. Limita al Norte con la cuesta de la Andaquilla y la calle Bajo los Arcos. Al Este, Ronda Dámaso Torán, Barrio del Arrabal y la Enruna (suelo No Urbanizable especialmente protegido) al Sur con los escarpes que lo separan del área 2.1.c. "Bajo Viaducto" y con la ronda. Y al Oeste con el Ovalo que se asoma a la Vega del Turia , y la parte posterior de los edificios recayentes a la calle - de San Francisco (acera de números pares).

La superficie total es de 22,54 Has. y comprende parte de las manzanas de las hojas 8, 9, 13 y 14 del parcelario de Hacienda , que a su vez en la denominación censal, son las:

- . nº. 1 al 19 del distrito 1.1.
- . nº. 1 al 15 del distrito 1.2.
- . nº. 1 al 12 del (menos parte de la 10) del 1.3.
- . nº. 1 al 13 del distrito 1.4.

V.2. USOS. Bajo una denominación de INTENSIVO, hay tres tipo de usos por menorizados:



V.2.1. RESIDENCIAL INTENSIVO

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

Permitiéndose todas las tipologías, aunque siendo aconsejable la tipología de edificación en manzana cerrada, que es la tradicional.

COMPATIBLES: SERVICIOS

En toda su amplia gama:

- Administrativo

Siempre en planta baja, plantas alzadas, semisótano, entre planta e incluso en edificios completos. Respetando el régimen de tráfico existente en las calles a las que de frente.

- Religioso

Sin limitaciones.

- Sanitario

Sólo dispensarios y consultas.

- Asistencial

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Recreativo

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Servicios Especiales

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados. Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante.



CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Sin limitaciones. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

ESPECTACULOS

Sin más limitaciones que la de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

HOTELERO

Sin más limitaciones que las de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados, así como la carga y descarga.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamientos suscitados.

INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja, siempre -- que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

ALMACENES

En planta baja, semisótano y sótanos. Resolviendo los problemas de tráfico y carga y descarga suscitados.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos, e incluso en edificios completos.

COMERCIAL

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y carga y descarga generados.



V.2.2. SERVICIOS INTENSIVO

MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama. Incompatible el uso residencial, salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia, o funcionamiento del servicio.

Comprende los usos Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial y Recreativo.

Sin más limitaciones que las de respetar el régimen de tráfico de la vía a la que da frente y de resolver los problemas de aparcamiento generados.

- Servicios especiales

(Central Telefónica, etc...) Permitidos. Si están directamente relacionados con las infraestructuras, deberán situarse subterráneos o englobados en las construcciones.

COMPATIBLES: CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Sin más limitaciones que las impuestas por el tráfico y los aparcamientos.

COMERCIAL Y HOTELERO

Incompatible. Sólo se permiten las residenciales al servicio del uso mayoritario, con respeto al tráfico de las calles a que da frente. Resolviendo el problema de los aparcamientos y carga y descarga.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares.

APARCAMIENTOS

Sólo al servicio del uso mayoritario.

En planta baja, semisótano y sótanos.

ALMACENES

Sólo al servicio del uso mayoritario.



V.2.3. CULTURAL - DOCENTE INTENSIVO

MAYORITARIO: USOS CULTURALES Y DOCENTE

Bibliotecas, museos, escuelas, guarderías, centros de formación, etc ... en toda su gama.

Incompatible el uso residencial salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia o del funcionamiento del servicio.

COMPATIBLES:- Religioso, asistencial y sanitario

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico suscitados.

- Administrativo

Sólo si está relacionado con el servicio mayoritario.

OFICINAS

Al servicio del uso mayoritario.

HOTELERO

Residencias al servicio del uso mayoritario.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares para la práctica del deporte. Sin más limitaciones que las de resolver los problemas de tráfico y aparcamientos suscitados.

ALMACENES

Al servicio del uso mayoritario.

APARCAMIENTO

En planta baja, semisótano y sótano. En planta baja, semisótano y sótanos. Al servicio del uso mayoritario.

V.2.4.

El detalle de las compatibilidades entre usos consta en el cuadro adjunto que complementa al apartado V.2. de éstas Normas.



V.3. EDIFICABILIDAD

4 m²/m² sobre parcela aportada.

Este índice tiene carácter transitorio y el P.E.R.I. que se redacte podrá poner fin a su vigencia.

Estableciendo con mayor detalle los índices aplicables en cada caso para poder resolver temas estéticos y técnicos, tales como resolución de esquinas de plazas, --- igualar alturas de aleros y cornisas, etc ...

V.4. ALTURAS

Vendrá determinada por la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, con siderándose como tal el cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio -- (con un límite máximo de 5 alturas, 15 metros y no computándose las que superen éste número), por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada, de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal menor o igual a 0,5; Si la fracción es mayor que 0,5 el número de plantas se incrementará en una unidad. La máxima diferencia de alturas entre edificios colindantes será de 2 plantas ó 7 metros.

El régimen de alturas anteriormente expuesto tiene carácter transitorio y el Plan Especial de Reforma Interior que se redacte, podrá poner término a su vigencia.

V.5. DENSIDADES

La densidad en suelo urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.



V.6. PARCELA MINIMA

Se exige un frente no inferior a 3 metros, a la vista-- de lo irregular de los solares y edificaciones existentes.

Con la finalidad de conservar la trama urbana existente, de cierto interés, en caso de agrupación de parcelas, - se respetaran en fachada los ritmos de las antiguas -- construcciones.

V.7. OCUPACION MAXIMA

No se señalan alineaciones exteriores fijas por tratarse de un régimen transitorio hasta la aprobación del -- Plan Especial de Reforma Interior que se redacte.

A efectos de la aplicación del Régimen transitorio, se - recogen las alineaciones y rasantes de hecho.

V.8. EDIFICIOS Y AMBIENTES A CONSERVAR

Se establecen, hasta tanto los señale definitivamente - el P.E.R.I. los reseñados en el plano nº. 2.10. y relacionados en el Catálogo, y que son:

- Monumentales y Notables: Los edificios numerados del 1 al 27, excepto los 6 y 7, que pertenecen a otras -- áreas y los ambientes denominados como a hasta m incluidos.
- De interés: Los edificios numerados del 1 al 63 y el 73 y de los ambientes los denominados a hasta m. De aplicación el capítulo III de las Normas.

V.9. APARCAMIENTOS

Se prevé un esquema viario y dotaciones de aparcamientos, en los planos 2.5. y 2.8.

Se recomienda el establecimiento de un horario de usos-



para el tráfico de vehículos y para resolver los problemas de carga y descarga, de tal manera que sea primordial el uso peatonal de aquellas vías con una anchura inferior a 5 metros, y el entorno de la Catedral.

Se establece la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda.

No obstante la solución al problema de aparcamiento y la previsión del número mínimo de plazas exigido se resolverá en la propia edificación, mancomunadamente en edificios contiguos, e incluso en aparcamientos públicos, aún fuera del área, siempre que estén bien comunicados con ella.

V.10. OBSERVACIONES

La ordenación detallada de éste área queda pendiente de Plan Especial de Reforma Interior que, dada su urgencia deberá redactarse en la primera etapa de éste Plan.

(11)

En tanto en cuanto se redacten, será de aplicación el Régimen transitorio del capítulo I. y *Disposición Final II.*

OBJETIVOS DEL P.E.R.I. DEL CENTRO

- . Mantener su carácter de centro vivo de la ciudad, equilibrando los usos residenciales, para evitar su excesiva terciarización.
- . Plantear la rehabilitación y mejora de los barrios más degradados.
- . Señalar, en detalle, las alturas, alineaciones y rasantes aplicables, así como los índices de edificabilidad.



- Establecer definitivamente el Catálogo y las Ordenanzas de estética y protección del patrimonio.
- Recuperar para el peatón las plazas y espacios abiertos, proponiendo soluciones para el tráfico, transporte público y aparcamientos.
- Concretar las soluciones mecánicas de tráfico peatonal con las áreas circundantes.
- Establecer el sistema para conseguir la forestación de la Enruna y la Cuesta de la Andaquilla.
- Proponer medidas detalladas para paliar los impactos negativos de edificios y ambientes nocivos.
- Comprobar la validez de las infraestructuras.

112

(1)

- Manteniendo como tales los edificios, las propiedades junto a las murallas en el plano de desarrollo del espacio.
- Deberá garantizarse la ausencia de edificación y posibilidad de paso libre de calle de la Colina, estableciéndose igualmente la delimitación, para la planta de la muralla existente en dicha calle.
- Proximidad y viabilidad del paso peatonal entre la de Oporto Rey y calle de San Francisco, que afecta a una unidad de actuación prevista por el Plan en el desarrollo del área San Francisco - Estación.



V.2.4. Compatibilidad del uso SERVICIOS

Zonificado en planes- 2003 2.B.	DEPORTIVO		ADMINISTRATIVO		RECREATIVO-COMERCIAL		CULTURAL - DOCENTE		SANITARIO-ASISTENCIAL-RELIGIOSO		INSTALACIONES ESPECIALES	
	Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones	
ADMINISTRATIVO	C	Al servicio uso mayoritario	M		C		Im		C		I	
COMERCIAL	I		Im	Solo economatos y similares.	M		I		I		I	
OFICINAS	Im	Solo complemento uso mayoritario.	C	Solo al servicio uso may.	C		C	Al servicio de uso mayoritario	C	Al servicio de uso mayoritario	I	
CULTURAL DOCENTE	C		C	Como complemento del uso mayoritario.	I		M		C	Compatibles religioso y asistencial.	I	
SANITARIO ASISTENCIAL	I		C		C		C		M		I	
RELIGIOSO	I		C		C		C		M		I	
DEPORTIVO	M		C	Gimnasios e instalaciones deportivas	C	Gimnasios e instalaciones deportivas.	C	Gimnasios e instalaciones deportivas.	C	Gimnasios e instalaciones deportivas.	I	
HOTELERO	I		I		M		Im	Solo residencia al servicio uso mayoritario	C	Solo residencia al servicio uso mayoritario.	I	
ESPECTACULOS RECREATIVO	C	Solo complemento uso mayoritario	C	Respeto tráfico	C	Respeto tráfico	C	Respeto tráfico	C	Respeto tráfico	I	
SERVICIOS ESPECIALES		Respetando la tipología y siempre que no estén relacionados directamente con las infraestructuras, en cuyo caso deberán ser subterráneos.									M	
APARCAMIENTOS	C	Solo al servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario	C		C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	I	
RESIDENCIAL	Im	Solo vivienda al servicio uso mayoritario.	Im	Solo vivienda al servicio uso mayoritario.	C	Solo plantas alzadas	Im	Solo vivienda al servicio uso mayoritario.	Im	Solo vivienda al servicio uso mayoritario.	Im	Solo vivienda al servicio uso mayoritario.
INDUSTRIAL	I		I		I		I		I		I	
ALMACENES	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	I	Solo servicio uso mayoritario

C = Uso compatible (con las limitaciones que procedan).

Im = Uso incompatible; sólo permitidos con expresas matizaciones.

I = Uso incompatible.

M = Uso Mayoritario



CAPITULO VIArea 2.1.a. LA FLORIDAArea 2.1.b. JUNTO A LA FLORIDA

VI.1. DELIMITACION

Area 2.1.a. La Florida

Constituye suelo urbano al estar consolidado en un 79% de su superficie que ocupa un total de 4.000 m², 0,4 Ha. Limitada al Norte con la Rambla de San Julián y al Este con los escarpes de la ladera Occidental del Ensanche. Al Sur con la entrada a Cofiero y al Oeste la calle de su propio nombre y el área 2.1.b. "Junto a la Florida". Comprende las manzanas n^{os}. 12, 13, 14 y 15 representadas en el plano n^o. 2.13.1., y sus alineaciones y rasantes (éstas últimas las de hecho) se representan en el plano n^o. 2.13.2.

Area 2.1.b. Junto a la Florida

Con una extensión de 1,589 Has., limita al Norte con Rambla de San Julián, al Este con el área 2.1.a. "la Florida" que le da nombre, al Sur con la entrada al área de Cofiero y al Oeste con la carretera de Villaspesa (Camino de Cubla).

Se da ordenada en el Plan General (plano 2.13.2.) con sus alturas, alineaciones y rasantes, quedando la más septentrional de las dos manzanas en que se divide, pendiente de estudio de detalle, para la ordenación de volúmenes.



VI.2. USOS

Area 2.1.a. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 2º.

Area 2.1.b. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 3º.

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

Edificación abierta, incluso aislada pareada o alineada.

COMPATIBLES: SERVICIOS

En toda su amplia gama:

Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial, Re - creativo y de Servicios Especiales. Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Sin limitaciones. Resolviendo los problemas de tráfico-suscitados.

COMERCIAL

Únicamente en planta baja, semisótano y entreplanta. Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.

HOTELERO

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico, aparcamiento, carga y descarga generados.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares.

INDUSTRIALIndustrias artesanas y talleres hasta 800 m²., siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, y disposiciones complementarias.

ALMACENES

En planta baja, semisótano y sótanos.

Resolviendo los problemas de tráfico y carga y descarga.

SERVICIOS

Sin limitaciones. Resolviendo los problemas de tráfico.

APARCAMIENTOS

En sótanos, semisótano y planta baja.

VI.3. EDIFICABILIDAD

Area 2.1.a. 2 m²/m² a aplicar sobre la superficie de las manzanas delimitadas en el plano 2.13.1.

Area 2.1.b. 1 m²/m² a aplicar sobre la superficie total de actuación.

VI.4. ALTURAS. Areas 2.1.a. y 2.1.b.

Alturas máximas, 3 plantas, 10 metros.

Máxima diferencia de alturas entre edificios colindantes, dos plantas o 7 metros.

VI.5. DENSIDADES. Areas 2.1.a. y 2.1.b.

La densidad de suelo urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

VI.6. PARCELA MINIMA. Area 2.1.a. y 2.1.b.

60 m². de superficie mínima, con fachada de anchura mínima de 6 metros.



VI.7. OCUPACION MAXIMA

Area 2.1.a.

En el plano 2.13.2. se señalan las alineaciones exteriores, fijas, debiendo quedar en cuanto a rasantes a las existentes de hecho, y pudiendo redactarse Estudios de Detalle para el reparto de volúmenes, que pueden llegar a ocupar el 100% de la parcela.

Area 2.1.b.

La que resulta de la ordenación propuesta reflejada en el plano 2.13.2., pendientes de los volúmenes de la zona Norte de Estudio de Detalle.

Cede una zona verde, delimitada en el plano citado, de 650 m2.

VI.8. APARCAMIENTO

Una plaza de aparcamiento por vivienda. A resolver en el interior de la propiedad correspondiente los servicios de carga y descarga de comercios, almacenes e industrias de nueva construcción.

La solución al problema de aparcamiento y la previsión del número mínimo de plazas exigido se resolverá bien en la propia edificación o mancomunadamente en edificios contiguos, e incluso en aparcamientos públicos con las reservas correspondientes.



VI.9. OBSERVACIONES

Se da totalmente ordenado, con alturas, alineaciones y rasantes (plano 2.13.2) con las características por manzanas que se exponen en el cuadro adjunto para el área 2.1.a. y la manzana Sur del área 2.1.b. Caso de ser necesario el reparto de volúmenes se propondrá mediante Estudios de Detalle, lo cual se hará preceptivamente para la manzana Norte del área 2.1.b.

LA FLORIDA

52.

MANZANA nº		12	13	14	15	16	17
DENOMINACION NACIENDO	HOJA	13	13	13	13		
	MANZANA	33	34	35	36		
	PARCELA	1	1	1, 2, 3, 4, 5 y 6	1		
DENOMINACION CENSAL	DISTRITO	3.2	3.2	3.2	3.2		
	MANZANA	38 (partes)	39	40	41		
SUPERFICIE m ²		112	200	800	1056	10220	5400
EDIFICABILIDAD m ² /m ²		2	2	2	2	1	1
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE m ²		224	400	1600	2112	10220	5400
ALTURAS MAXIMAS Nº DE PLANTAS		3	3	3	3	3	
USOS		RESIDENCIAL Y COMPATIBLE					
OBSERVACIONES		REMANENTE	CEDE A LADERA	VARIA ALIMENTACIONES POSTERIORES	CEDE A CALLE RESIDENCIAL Y LADERA	CEDE A CALLES Y ZONA VERDE 1770 m ²	CEDE A CALLES Y ZONA VERDE 800 m ² PENDIENTE DE E.D.



CAPITULO VIIArea 2.1.c. BAJO VIADUCTO

VII.1. DELIMITACION

Tiene una extensión total de 3,784 Has.

Situado, como su nombre indica, bajo el actual (y bajo el futuro) Viaducto, sus límites son: al Norte la división de propiedad que lo separa del barrio de San Julián (ver planos 2.7. y 2.8.) y que es el límite septentrional de las parcelas 12 de la manzana 16 de la hoja 18 de Hacienda y la carretera de San Julián, hasta el final del actual asilo de Ancianos, por la línea de división entre parcelas 1 y 3 de la manzana 29 de la hoja 18 de Hacienda, y luego por la Rambla de San Julián y calle de Santa Mónica hasta el límite Oriental del sector, por la línea de división de la parcela 7 de la manzana 22 de la hoja 19 de Hacienda. Por el Sur, el área 2.1.b. "Junto a la Florida" y por el Oeste la carretera de Villaspesa.

VII.2. USOS. RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 19.

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

Vivienda aislada, pareada y alineada.

COMPATIBLES: SERVICIOS

En toda su amplia gama:

- Administrativo

Permitido el relacionado con el funcionamiento de los servicios en ella planteados.

- Servicios Especiales

Si son relativos a infraestructuras, subterráneos.



- Religioso, asistencial y recreativo
Sin limitaciones.

- Sanitario
Consultorios y dispensarios.

CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Permitidas, resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

COMERCIAL

Comercio diario a servicio del área, con respeto al régimen de tráfico, resolviendo en su parcela problemas de carga y descarga. Con límite máximo de 300 m². construidos.

HOTELERO

Hasta 50 camas.

ESPECTACULOS

Con límite de capacidad de 200 espectadores. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

DEPORTIVO

Sin limitaciones, pero con acceso directo a calle de anchura igual o superior a diez metros.

INDUSTRIAL

Talleres y artesanía hasta 300 m². de superficie. Siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, y disposiciones complementarias. Respetando el tráfico de la zona y resolviendo en la parcela los problemas de carga y descarga.

ALMACENES

Hasta 300 m², resolviendo carga y descarga.



APARCAMIENTOS

Caso de plantearse en edificación, sólo permitidos en -
planta baja, semisótano y sótanos.

VII.3. EDIFICABILIDAD

0,5 m²/m² sobre parcela aportada.

VII.4. ALTURA MAXIMA

2 plantas, 7 metros como máximo.

VII.5. DENSIDAD

La densidad en suelo urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

VII.6. PARCELA MINIMA

750 m². con un frente de anchura mínima de 15 metros.

VII.7. OCUPACION MAXIMA

El 30 % de la parcela, con un retranqueo mínimo a facha
da de 5 metros, y 3 metros al resto de los linderos.

VII.8. APARCAMIENTOS

Se resolverá su distribución a nivel de Plan Especial -
teniendo en cuenta en cualquier caso que en aquellos --
edificios que por su carácter exijan una concentración-
de vehículos importante se requiere un estudio de volu-
men de tráfico y necesidades de aparcamiento con las co-
rrespondientes propuestas de soluciones.



VII.9. OBSERVACIONES

Queda pendiente de Reforma Interior, por lo que éstas -
 Normas tienen carácter de Régimen Transitorio, *repetiendo*
las limitaciones establecidas por el artº 29 del Reglamento de Planeamiento.

OBJETIVOS DEL P.E.R.I.

- . Estructurar el área, en torno a la nueva vía de la --
 Rambla de San Blas, que se realizará de acuerdo con-
 el trazado propuesto por éste Plan General.
- . Señalar las alineaciones y rasantes así como las con-
 diciones de edificación de manera detallada.
- . Plantear la obtención de dos bandas de zonas verdes -
 bajo el actual y el futuro viaducto, con un total de
 5.100 m2. y carácter de dotación de Plan General.
- . Establecer las dotaciones necesarias en función de --
 los usos y aprovechamientos proyectados.
- . Plantear las redes y características de las infraes -
 tructuras necesarias, y su conexión con las redes exis
tentes.
- . *Dada la importancia visual, se recomienda el tratamiento de calidad*
en las fachadas, y cubiertas, a establecer en el P.E.R.I. así como
la plantación y protección de los espacios libres, tanto públicos como
privados.



CAPITULO VIIIArea 2.2.a. CONFECCIONES TERUEL S.A.Area 2.3. ENLACE DE CARRETERAS

VIII.1. DELIMITACION

Area 2.2.a.

Situada en la Vega del Turia, tiene una extensión de - 5,35 Has. y limita al Norte con el área ferroviaria, - al Este con la carretera de Villaspesa, al Sur con el área O de Suelo Urbanizable No Programado y al Oeste - con el cauce del río.

Area 2.3.

Constituye suelo urbano en base a una situación de hecho. Con una extensión de 2,50 Has., se encuentra situada en enlace entre la variante, la antigua carretera de Cuenca, el acceso al Jorgito y la entrada a la ciudad por el Puente Nuevo.

Situada en plena Vega del Turia, limita al Norte con - parcelas agrícolas al Este con suelo No Urbanizable y el río Turia, al sur de nuevo con terrenos agrícolas - y al Oeste con la variante; Comprende parte rústica - de Hacienda, y parte de la reflejada como urbana en la hoja 8, con números de manzanas 4 y 41.

En la misma denominación censal se hallan en el distrito 2.1., manzanas 24 y 27.



VIII.2. USOS INDUSTRIAL NETO

MAYORITARIO: INDUSTRIAL

Industrias, siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias. Incompatible el uso residencial, salvo la vivienda destinada al encargado de la vigilancia o del funcionamiento del uso mayoritario.

Con un máximo de una vivienda por parcela mínima.

COMPATIBLES: OFICINAS

Al servicio de las industrias, prohibiéndose su agrupación en edificios destinados exclusivamente a éste uso.

DEPORTIVO

Instalaciones deportivas que no constituyan espectáculo público.

SANITARIO Y ASISTENCIAL

Al servicio del uso mayoritario.

ALMACENES

Resolviendo los problemas de tráfico generados.

VIII.3. EDIFICABILIDAD

1 m²/m² sobre parcela aportada.

VIII.4. ALTURAS

7R.

Altura máxima 12 metros, en naves, 3 plantas, 10 metros en oficinas y otros usos. Salvo elementos especiales (chimeneas, etc.) necesarios para el funcionamiento del uso mayoritario.



VIII.6. PARCELA MINIMA

Area 2.2.a. 5,35 Has.

Area 2.3. 500 m². con 10 mts. anchura mínima de fachada.

VIII.7. OCUPACION MAXIMA

Se recogen como alineaciones máximas los límites de propiedad de hecho, que delimitan las manzanas.

Area 2.2.a.

Las edificaciones que se realicen dentro de ella, están obligadas a un retranqueo mínimo de 3 metros en los linderos laterales y de 5 metros en sus frentes anterior y posterior (recayentes a carretera de Villaspesa y al cauce del río).

Area 2.3.

Las edificaciones que se realicen, tendrán obligación de retranquearse como mínimo 3 metros de los linderos, salvo en el frente que podrán llegar hasta el límite de la parcela, a la vía de acceso.

VIII.8. APARCAMIENTOS

Se resolverán en cada parcela, con una dotación mínima de una plaza cada 100 m². construidos.

Se prohíben los aparcamientos en los carriles destinados a circulación rodada, debiendo resolver cada instalación en su parcela, los problemas de carga y descarga.

VIII.9. OBSERVACIONES

Se consideran las alineaciones y rasantes de hecho, señalando los retranqueos mínimos, por lo que las ordenaciones de volúmenes se podrán resolver mediante Estudio de Detalle. Frente a cada parcela, se plantará una hilera de árboles, como mínimo, para protección visual y mejora paisajística.



CAPITULO IXArea 2.2.b. COFIERO

IX.1. DELIMITACION

Se desarrolla a ambos lados del ferrocarril y carretera de Villaspesa. Limita al Norte con área ferroviaria y la Florida. Al Sur con suelo agrícola, de la Vega, al Oeste con el río Turia y al Este con las laderas del En sanche.

Comprende manzanas de rústica y urbana según la clasificación de Hacienda, y que constan en parte de las hojas A.1., 17 y 18, distrito censal 2.1. y 3. Partes de la - 19, 21 y 22 del distrito 3.4.

Tiene una extensión de 3,25 Has.

TR

Quedan incluidas en esta zona las 2 superficies de suelo urbano-delimitadas bajo el PIVOT de la Huerta con 4.037 m² de extensión.

IX.2. USOS. INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVIENDA, GRADO 2^a.

(14)

MAYORITARIO: INDUSTRIAL

Industrias, siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

COMPATIBLES: RESIDENCIAL

Con densidad máxima de 1 vivienda cada 500 m².

Excepción al bloque existente.



SERVICIOS

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico planteados. En su gama: Administrativo, Religioso, Recreativo y de Servicios Especiales. Asistencial y Sanitario sólo dispensarios y consultas, al servicio del uso mayoritario.

CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.

COMERCIAL

Unicamente en planta baja, semisótano y entreplanta.

HOTELERO

Inferior a 50 camas.

DEPORTIVO

Instalaciones deportivas que no constituyan espectáculo público.

ALMACENES

Sin limitaciones; respetando al tráfico de la calle a -- que de frente.

APARCAMIENTOS

Permitidos en planta baja, semisótanos y sótanos.

IX.3. EDIFICABILIDAD

1 m²/m² sobre parcela aportada.

IX.4. ALTURA

Altura máxima 12 metros, salvo elementos puntuales entre los que se consideran incluidos los silos.

Para el uso de vivienda y oficinas queda limitada a 3 -- plantas, 10 mts. como máximo. Esta norma tiene carácter transitorio y el P.E.R.I. que se redacte podrá poner -- fin a su vigencia.



IX.5. DENSIDADES

En suelo urbano, es la resultante de aplicar las diferentes condiciones de la edificación.

IX.6. PARCELA MINIMA

Superficie mínima de 500 metros cuadrados, con una anchura mínima de 10 metros de fachada.

IX.7. OCUPACION MAXIMA

Las edificaciones que se realicen dentro de éstas parcelas están obligadas a respetar el retranqueo lateral mínimo de 3 metros, con retranqueo en su frente de 5 metros como mínimo.

Esta norma tiene carácter transitorio hasta la aprobación del P.E.R.I. *En arts 2.2.b). Bajo el Plan de la Unidad de Gestión del P.E.R.I. Sin alineamientos son las fachadas, sin retranqueos.*

IX.8. APARCAMIENTOS

Se resolverán en cada caso, con una dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m². construidos.

Se prohíben los aparcamientos en los carriles destinados a circulación rodada, debiendo resolverse en cada parcela los problemas de carga y descarga.

IX.9. OBSERVACIONES

Frente a cada parcela se situará una hilera de árboles que servirá de protección y embellecimiento, respetando los espacios de seguridad para el tráfico rodado.



Este área queda pendiente de P.E.R.I., siendole de aplicación el régimen transitorio del capítulo I, *la disposición final segunda.* (T.R.)

LOS OBJETIVOS DEL P.E.R.I. son:

- . Conectar las diferentes subáreas de las que consta, - dotando a la más Oriental de estructura.
- . Mejorar su accesibilidad y conexiones con áreas vecinas.
- . Establecer, en detalle, las alineaciones y rasantes, así como las condiciones de la edificación.
- . Dotar al área de las infraestructuras necesarias.
- . Paliar su negativo impacto visual, dictando una norma de plantación de hileras de árboles en los lugares es estratégicos que consigan el enmascaramiento y la mejora visual.
- . *Tratamiento de la manzana "el bloque".* (T.R.)

(1) *El área 2.2.b'. los dos manzanas bajo el Pinar de la Huela, que cuentan con las alineaciones actuales como vigantes. Caso de variar los volúmenes, se planteará el oportuno estudio de detalle.* (12)



CAPITULO XArea 2.4. EL CARBURO

X.1. DELIMITACION

Debido a poseer una consolidación superior a las dos terceras partes, se incluye como urbana éste área de 0,53 - Has. de extensión situada al Noroeste de la ciudad, y a la otra margen del río Turia y de la Vega.

Hacienda la ha incluido en el parcelario de urbana en su hoja 2 manzana 25 y en la denominación censal es la nº.- 26 del distrito 2.1.

X.2. USOS . INDUSTRIAL COMPATIBLE CON VIVIENDA.

MAYORITARIO: INDUSTRIAL

Siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

COMPATIBLES: RESIDENCIAL

Edificación abierta incluso aislada, pareada alineada pero justificadas por su relación con el anterior uso.

SERVICIOS

En relación con el uso principal.

DEPORTIVO

Para la práctica del deporte.

ALMACENES

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico generados.





X.3. EDIFICABILIDAD

1 m²/m² sobre parcela aportada.

X.4. ALTURA

La altura máxima permitida son 3 plantas 10 metros. 10-- metros en naves, salvo elementos puntuales, entre los que no se consideran incluidos silos y construcciones similares.

X.5. DENSIDAD

La densidad en suelo urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

X.6. PARCELA MINIMA

Es la formada por la actual propiedad, que forma una so la parcela indivisible por lo que son los mismos 5.300-m². delimitados los constituyentes de la parcelamínima.

X.7. OCUPACION MAXIMA

La que resulta de aplicar la edificabilidad (1 m²/m²) - y los retranqueos siguientes en la edificación: lateral- mínimo de 3 mts., y de 5 mts. en el frente recayente al camino, como mínimo.

X.8. APARCAMIENTOS

A resolver en su interior la dotación de aparcamientos- (1 por vivienda y 1 cada 100 m². edificación industrial) así como los espacios destinados a carga y descarga.

X.9. OBSERVACIONES

Para la mejora visual y embellecimiento, en el frente de parcela, (dentro de la propiedad) se situará como mínimo una hilera de árboles, respetando los espacios de seguridad reservados al tráfico rodado.

Se considera ordenado. Para una nueva distribución de volúmenes, deberá redactarse el preceptivo Estudio de De talle.

CAPITULO XIZONAS FERROVIARIAS

Area 2.5.a. EQUIPAMIENTO FERROVIARIO

Area 2.5.b. ZONA FERROVIARIA

2.5.a. Zona de equipamiento ferroviario

Constituyen la zona de equipamiento ferroviario, los terrenos comprendidos dentro del recinto de la población y, que sirven de soporte a la estación de viajeros, con sus edificios de servicios y las instalaciones directa e indirectamente relacionados con el ferrocarril.

2.5.b. Zona ferroviaria

Constituyen la zona ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, almacenes, edificios de servicio, a cualquier otra instalación directa o indirectamente relacionada con el ferrocarril.



XI.1. DELIMITACION

Area 2.5.a.

Situada en la Vega, al Sur del Puente Nuevo, tiene forma alargada en dirección Norte - Sur y una extensión de --- 0,775 Has.

Limita al Norte con el Puente citado al Este con la carretera de la Estación y el área 11.2.b. Al Sur, con la zona ferroviaria y al Oeste con los terrenos cultivables y el cauce del río.

Area 2.5.b.

Situada en prolongación, al Sur, de la anterior, es más extensa: 5,65 Has. Limita al Norte con el área 2.5.a. y al Este con carretera de Villaspesa. Al Sur con las --- áreas 2.2.a. y 2.2.b. y al Oeste con terrenos agrícolas y el río.

XI.2. USOS. FERROVIARIO

XI.2.1. EN LA ZONA 2.5.a. DE EQUIPAMIENTO FERROVIARIO

MAYORITARIO: SERVICIO FERROVIARIO

Que serán de atención al viajero (edificio de estación)- y generales a la ciudad (Correos, Paquete Exprés, Auto-Expreso, etc ...)

COMPATIBLES: SERVICIOS DE ATENCION AL VIAJERO

Que son complementarios de los anteriores, y que comprenden los restaurantes, cafeterías, comercios, instalaciones recreativas, zonas residenciales para los viajeros...)



EQUIPAMIENTO DE LA ESTACION

Que comprende las zonas de oficinas, dormitorios y viviendas de servicio a la estación, así como las correspondientes zonas de aparcamiento, tanto subterránea como en superficie.

XI.2.2. EN LA ZONA 2.5.b. FERROVIARIA

MAYORITARIO: FERROVIARIO

Comprende todas las edificaciones, industriales e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del servicio ferroviario y los que se hallan vinculados con el mismo.

COMPATIBLES: ALMACENES E INDUSTRIAS

Se entiende por tales las edificaciones e instalaciones destinados al depósito, envasado y conservación de mercancías que son transportadas por ferrocarril para su distribución, así como las zonas correspondientes de carga y descarga.

RESIDENCIAL

Para uso exclusivo del personal ferroviario, con una superficie inferior al 10% de la superficie calificada como zona ferroviaria.

OFICINAS

Las vinculadas a la explotación ferroviaria.

DORMITORIOS

Exclusivamente para uso de agentes del ferrocarril.

CULTURAL Y SALAS DE REUNIONES

En todas sus categorías, para uso del personal de la Empresa.



DEPORTIVO

Sin espectadores, para uso exclusivo del personal de la Empresa.

SANITARIO

Ambulatorios sin hospitalización.

RELIGIOSO

Sólo capillas y oratorios.

APARCAMIENTO

El necesario para el correcto funcionamiento de éstas - instalaciones.

XI.3. EDIFICABILIDAD

Area 2.5.a.: 1 m²/m²

Area 2.5.b.: 0,70 m²/m²



XI.4. ALTURA MAXIMA

(IX) 2.5.a 4 Plantas, 12 metros en elementos no estrictamente ferro-
viarios.

La altura necesaria para su funcionamiento en los elemen-
tos netamente ferroviarios, previa justificación.

(IX) 2.5.b 2 plantas, 7 metros como máximo.

XI.5. DENSIDAD

La densidad en suelo urbano es el resultado de la aplica-
ción de las restantes condiciones de edificabilidad.

XI.6. OCUPACION DE PARCELA

La edificación se retranqueará 5 mts. de lindero, salvo-
en las zonas recayentes a la vía de la estación y carre-
tera de Villaspesa que podrá llegar al lindero. Los re-
tranqueos establecidos, tendrán carácter de mínimos.

La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50 % excepto para el uso residencial que no podrá superar el 10 %.

XI.7. APARCAMIENTOS

A resolver en el interior de la parcela.

XI.8. OBSERVACIONES

Este Plan señala las alineaciones del camino de la Estación y carretera de Villaspesa, recogiendo en el resto del área como alineaciones máximas, sus límites. Rasantes, las de hecho.

En éstas condiciones y con la normativa anterior, la ordenación de nuevos volúmenes se realizará mediante Estudios de Detalle.

Para reestructuraciones, será necesario un Plan Especial de Reforma Interior.



CAPITULO XIIAreas 3.1 y 3.2 PRIMER ENSANCHE

XII.1. DELIMITACION

Constituye un área consolidada y con los servicios exigibles para ser clasificada como urbana. Con una extensión total de 6,18 Has., es un área residencial de baja densidad y con características comunes, aunque se pueden distinguir dos subáreas:

• 3.1. EDIFICACION AISLADA

Con una extensión de 4,72 Has. Limita al Norte con el Viaducto, al Este con la calle avenida de Sagunto, al Sur con la calle Fernando Hué y el parquecillo del Ensanche, a su lado Sureste con la calle de San Vicente de Paúl y al Oeste con las laderas occidentales del Ensanche.

Está constituida por las manzanas números 1,2,3,4,5,6,8, y 9 del plano nº. 2.13.1., cuya equivalencia con la denominación de Hacienda y Censal constan en el cuadro anexo al presente capítulo de las Normas.

• 3.2. EDIFICACION EN HILERA

Con una extensión de 1,46 Has., se sitúa al Sureste del anterior y son sus límites: Al Norte el parque del Comandante Aguado, al Este la calle José Torán, al Sur los desniveles que lo separan del área de Cofiero y al Oeste con los desniveles de las laderas del Ensanche y la Vega del Turia. Comprende las manzanas nº. 10 y 11 del plano nº. 2.13.1.



XII.2. USOS. BAJO UNA DENOMINACION GLOBAL DE SEMIINTENSIVA GRADO 3º.
HAY TRES TIPOS DE USOS PORMENORIZADOS:

XII.2.1. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 3º.

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

3.1. En edificación aislada o pareada.

3.2. En edificación aislada, pareada o alineada.

COMPATIBLES: SERVICIOS

En su amplia gama:

Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial, Re - creativo y de Servicios Especiales sin más limitaciones que el adecuarse al tipo de edificación definido para el uso mayoritario.

CULTURAL - DOCENTE

Respetando la tipología establecida para el uso mayoritario.

ESPECTACULOS

Respetando la tipología del uso mayoritario.

OFICINAS

Respetando la tipología del uso mayoritario.

COMERCIAL

Sólo en planta baja.

HOTELERO

Los límites son los de adecuarse al tipo de edificación definido para el uso residencial.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares, respetando la tipología del uso mayoritario.



APARCAMIENTOS

Sólo en sótanos, semisótano y planta baja.

XII.2.2. SERVICIOS SEMIINTENSIVO GRADO 3º.

MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama. Incompatible el uso residencial salvo en el caso de estar destinado al encargado de la -
vigilancia o del funcionamiento del servicio.

Sin más limitaciones que las tipológicas. Comprende ---
los usos: Administrativo, Religioso, Sanitario, Asisten
cial y Recreativo. Los Servicios Especiales si están di
rectamente relacionados con las infraestructuras, debe -
rán ser subterráneos o estar englobados en la edifica --
ción.

COMPATIBLES: CULTURAL Y DOCENTE

Sin más limitaciones que las tipológicas.

ESPECTACULOS

Hasta 200 localidades y con las limitaciones tipológicas.

OFICINAS

Sólo las necesarias para servicio del uso mayoritario.
Con las limitaciones tipológicas.

HOTELERO

Sólo residencias al servicio del uso mayoritario. Con -
las limitaciones tipológicas.

DEPORTIVO

Siempre que no constituya espectáculo y respete la tipo-
logía.



ALMACENES

Sólo los necesarios para el servicio del uso mayoritario. En semisótano y sótanos.

APARCAMIENTOS

De servicio al uso mayoritario. Con respeto a la tipología y únicamente en planta baja, semisótano y sótanos.

XII.2.3. CULTURAL - SEMIINTENSIVO GRADO 3º.

MAYORITARIO: CULTURAL Y DOCENTE

(Bibliotecas, Museos, Escuelas, Guarderías, etc...) en toda su gama. Incompatible el uso residencial salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia o del funcionamiento del servicio.

Con respeto a la tipología del área.

COMPATIBLES:- Religioso y Asistencial
Con respeto a la tipología.

OFICINAS

Sólo al servicio del uso mayoritario, y con respeto a la tipología.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares para la práctica de deportes. Sin que constituya espectáculo y con respeto a la tipología.

ALMACENES

Al servicio del uso mayoritario. Respeto a la tipología.

XII.2.4. El detalle de las compatibilidades entre usos, consta en el cuadro adjunto que complementa al apartado XII.2. de éstas Normas.



XII.3. EDIFICABILIDAD

1,2 m²/m² sobre la superficie delimitada como manzanas edificables en el plano 2.13.1. y que se reflejan en el cuadro adjunto de la pág. 77.

XII.4. ALTURAS

Especificadas para cada manzana en el cuadro adjunto, - es de 3 plantas máximo. 9,50 mts. si bien en un 30% de la superficie ocupada por la edificación se permite llegar a 4 plantas, 12 metros (miradores, torreones, etc.) Queda exceptuada de éste régimen la manzana nº. 10 del plano 2.13.1., en que la altura máxima son 12 metros, 4 plantas.

XII.5. DENSIDAD

La densidad en suelo urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

XII.6. PARCELA MINIMA

200 m². de superficie con un ancho mínimo de 8 metros.- Dado el carácter de la zona, no se permitirán agregaciones de parcelas de resultados de las cuales se obtengan parcelas superiores a los 600 m².

XII.7. OCUPACION MAXIMA

Se señalan las alineaciones máximas para la edificación en plano 2.13.2. Los retranqueos, con carácter de mínimos.

3.1. EDIFICACION AISLADA

Retranqueos laterales de 3 metros y al frente y al vial de 5 metros. Pueden parearse las edificaciones.

3.2. EDIFICACION ALINEADA

Retranqueos laterales de 3 mts. que pueden no existir. Retranqueos mínimos al fondo y al frente de la parcela, de 5 metros.



←(TR.)

XII.8. APARCAMIENTOS

Dotación de uno por vivienda, a resolver en la propia -
edificación o, caso de tener capacidad la superficie --
vial, en el frente de parcela.

XII.9. EDIFICIOS Y AMBIENTES A CONSERVAR

Poseen edificios y ambientes de interés representados -
gráficamente en los planos 2.9. y 2.10 y, relacionados -
en el catálogo por lo que es de aplicación el capítulo -
III de éstas Normas.

- Notables:

Las laderas del Ensanche denominadas ambientes q y el -
Viaducto, que consta con el nº. 31.

- De interés:

Todas las edificaciones sombreadas en el plano 2.10 y -
designadas genéricamente con el nº. 70 y las áreas deno-
minadas 1.

XII.10. OBSERVACIONES

Se da totalmente ordenado. Caso de ser necesaria una -
variación en los volúmenes, se hará mediante Estudio de
Detalle. Se acompañan a continuación cuadro de compati-
bilidad de usos y resumen de características por manza-
nas.

(t.r.) No deberá permitirse variación de la tipología básica de cada
manzana, sobre todo en lo referente a las manzanas: 1a,
2, 3, 6, 7, y 8a.



Tratado en planes 2.8.	DEPORTIVO		ADMINISTRATIVO		RECREATIVO- COMERCIAL		CULTURAL - DOCENTE		SANITARIO-ASISTEN- CIAL-RELIGIOSO		INSTALACIONES ESPECIALES
	Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones
ADMINISTRATIVO	C	Al servicio uso mayoritario.	M	—	C	Solo limitación tipología	C	Solo limitación tipología	C	Solo limitación tipología	I
COMERCIAL	I	—	Im	Solo economatos y similares.	M	—	I	—	I	—	I
OFICINAS	C	Solo complemento uso may. Respeto tipología	C	Respeto tipología.	C	Respeto tipolo- gía.	I	—	I	—	I
CULTURAL DOCENTE	I	—	C	Respeto tipología.	C	Respeto tipolo- gía.	M	—	C	Respeto tipología.	I
SANITARIO ASISTENCIAL	I	—	C	Respeto tipología.	C	Respeto tipología	C	Respeto tipología.	M	—	I
RELIGIOSO	I	—	C	Respeto tipología.	C	Respeto tipología.	C	Respeto tipología.	M	—	I
DEPORTIVO	M	—	C	No espectáculo Respeto tipolo	C	No espectáculo Respeto tipol.	C	No espectáculo Respeto tipol.	C	No espectáculo Respeto tipol.	I
HOTELERO	I	—	I	—	M	—	Im	Solo residencia al servicio uso mayoritario.	Im	Solo residencia al servicio uso mayoritario.	I
ESPECTACULOS RECREATIVO	C	Solo complemento uso mayoritario.	C	Hasta 200 loc. Respeto tipolo	C	Hasta 200 loc. Respeto tipol.	C	Hasta 200 loc. Respeto tipol.	C	Hasta 200 loc. Respeto tipol.	I
SERVICIOS ESPECIALES		Respetando la tipo- logía, en cuyo caso deben ser subterráneos.		logía y siempre que no estén relacionados directamente con las infraestructuras.							M
APARCAMIENTOS	C	Solo al servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario. y plantas.	C	Solo sótano, semisótano y planta.	C	Solo servicio uso mayoritario y plantas.	C	Solo servicio uso mayoritario y plantas.	I
RESIDENCIAL	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im	Solo vivienda servicio uso mayoritario.	C	Solo plantas alzadas	Im	Solo vivienda a uso mayoritario	Im	Solo vivienda a uso mayoritario	Im
INDUSTRIAL	I	—	I	—	I	—	I	—	I	—	I
ALMACENES	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso may.	C	Solo servicio uso may.	C	Solo servicio uso may.	C	Solo servicio uso may.	Im

C = Uso compatible (con las limitaciones que procedan).

Im = Uso Incompatible; Sólo permitidos con expresas matizaciones.

I = Uso Incompatible.

II = Uso Mayoritario



PRIMER ENSANCHE

MANZANA nº		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
DENOMINACION NACIONAL	HOUS	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	MANZANA	1	2	3	4		5 y 6	7	8 (parte)	8 (parte)	26 (parte)	26 (parte)
	PARCELA	1, 2, 3 y 4	1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10	1		2, 3 1, 2, 3 4 y 5	1, 2, 3, 4, 5 y 6	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17	1	17 (parte)	17 (parte)
DENOMINACION CONSEJAL	DISTRITO	3, 3	3, 3	3, 3	3, 3		3, 3	3, 3	3, 3	3, 3	3, 4	3, 4
	MANZANA	20	1	21	2		22 (parte)	22 (parte)	3 (parte)	3 (parte)	20 (parte)	20 (parte)
SUPERFICIE m ²		2840	1480	4240	5770	3260	3410	1980	6760	230	510	330
EDIFICABILIDAD m ² /m ²		1, 2	1, 2	1, 2	1, 2		1, 2	1, 2	1, 2	1, 2	1, 2	1, 2
SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUYBLE m ²		3408	1776	3088	6724		2892	2340	8112	876	4132	460
ALTURAS MAXIMAS Nº DE PLANTAS		3	3	3	3		3	3	3	3	4	3
USOS												
OBSERVACIONES		MANTIENEN CARACTERISTICAS ACTUALES				ZONA VERDE DE ARBOL	MANTIENEN CARACTERISTICAS ACTUALES			CONVINO CONSERVACION	QUINTO DOCTOR VOLUNTARIOS MEDIO AUMENTAR E.O.	IGLESIA



CAPITULO XIIIArea 4.1. JUNTO A LA PLAZA DE TOROSArea 4.2. JUNTO A LA SALLE

XIII.1. DELIMITACION

Forman parte de la más extensa del Segundo Ensanche, - que se clasifica de urbano en función de la consolidación de los dos tercios legales.

Area 4.1.

Con una superficie de 5,412 Has. se encuentra situada al Este del Primer Ensanche ya comentado, y limita al Norte y Este con los escarpes de la laderas (No Urbanizable Especial Protegido) al Sureste y Sur con el parque del Ensanche y al Oeste con el Primer Ensanche.

Comprende las manzanas 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 18 de la hoja 18 del Catastro de Urbana de Hacienda, y las 29 y 30 de la hoja 19 y - en la Denominación Censal las n.ºs. 4, 5, 6, 7, 8 y 9 - del distrito 3.3. y las 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7 del distrito 3.2.

Area 4.2.

Con una extensión total de 12,60 Has. se sitúa en el extremo oriental del Ensanche, en torno a la Avenida de Sagunto cerca de la confluencia con la cuesta del Carrajete y a partir de la conexión con la carretera de Castralvo, comprendiendo el colegio de la Salle que le da nombre.



Limita al Norte con la cuesta del Carrajete al Este con las áreas de Fuenfresca, y al Sur con suelo urbanizable no programado del Ensanche; Al Oeste con el área 4.3.

Comprende manzanas que en la denominación de Hacienda, se encuentran en las hojas de urbana 23 y 24 y en la denominación censal en los distritos 3.2. (15, 16, 17)- y 3.5. (13).

XIII.2. USOS . SEMIINTENSIVO GRADO 2º.

Comprende tres usos pormenorizados.

XIII.2.1. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 2º.

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

En edificación abierta, semiabierta o cerrada.

COMPATIBLES: SERVICIOS

En toda su amplia gama:

- Administrativo

Siempre en planta baja, plantas alzadas, semisótano, entre planta e incluso en edificios completos. Respetando el régimen de tráfico existente en las calles a las que de frente.

- Religioso

Sin limitaciones.

- Sanitario

Sólo dispensarios y consultas.

- Asistencial

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.



- Recreativo

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Servicios Especiales

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados. Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante.

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

COMERCIAL Y HOTELERO

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y carga y descarga generados.

DEPORTIVO

Resolviendo los problemas de tráfico generados.

ESPECTACULOS

Hasta 200 localidades. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja, siempre que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias. Hasta 1.000 m². de superficie.

ALMACENES

En planta baja, semisótano y sótanos. Hasta 1.000 m². de superficie. Resolviendo los problemas de tráfico suscitados

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos.



XIII.2.2. SERVICIOS SEMIINTENSIVO GRADO 29.

MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama. Incompatible el uso residencial, salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia, o funcionamiento del servicio.

Comprende los usos Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial y Recreativo.

Sin más limitaciones que las de respetar el régimen de tráfico de la vía a la que da frente y de resolver los problemas de aparcamiento generados.

- Servicios Especiales

Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación vecina.

COMPATIBLES: CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Sin más limitaciones que las impuestas por el tráfico y los aparcamientos.

COMERCIAL Y HOTELERO

Incompatible. Sólo se permiten las residenciales al servicio del uso mayoritario, con respeto al tráfico de las calles a que da frente. Resolviendo el problema de los aparcamientos.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares.

APARCAMIENTOS

Sólo al servicio del uso mayoritario.
En planta baja, semisótano y sótanos.

ALMACENES

Al servicio del uso mayoritario. Planta baja y semisótano.



XIII.2.3. CULTURAL - DOCENTE INTENSIVO SEMIINTENSIVO GRADO 2º.

MAYORITARIO: USOS CULTURALES Y DOCENTES

Bibliotecas, museos, escuelas, guarderías, centros de formación, etc ... en toda su gama.

Incompatible el uso residencial salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia o del funcionamiento del servicio.

COMPATIBLES: - Religioso y asistencial

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico suscitados.

- Administrativo

Sólo si está relacionado con el servicio mayoritario.

OFICINAS

Al servicio del uso mayoritario.

HOTELERO

Residencias al servicio del uso mayoritario.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares para la práctica -- del deporte. Sin más limitaciones que las de resolverlos problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

ALMACENES

Al servicio del uso mayoritario.

Sólo en planta baja y semisótano.

XIII.2.4.

El detalle de las compatibilidades entre usos consta en el cuadro adjunto que complementa el apartado XIII.2. de éstas Normas.



XIII.3. EDIFICABILIDAD

2 m²/m². sobre parcela aportada.

XIII.4. ALTURA

6 Alturas, 17,50 mts. de altura como máximo con la siguiente excepción: Cuando se actúe en manzana ya consolidada en sus dos terceras partes, la altura vendrá determinada por la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, considerándose como tal el cociente de dividir la suma de los productos del n.º. de plantas de cada edificio, (con un límite de 6 alturas, 17,50 mts. y no computándose las que superen éste número), por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada, de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a 5 décimas. Si la fracción decimal fuera superior a 5 décimas, el número de plantas de incrementará en una unidad. Criterio recogido en el artículo 99.2. del Reglamento de Planeamiento.

No se permiten desniveles superiores a dos plantas entre edificios contiguos.

Esta norma tiene caracter transitorio. Los P.E.R.I. - que se redacten podrán poner término a su vigencia

XIII.5. DENSIDADES

La densidad en suelo urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.



XIII.6. PARCELA MINIMA

Area 4.1. : 100 m2. con una anchura mínima de fachada de 8 metros.

Area 4.2. : 250 m2. con una anchura mínima de fachada de 10 metros.

XIII.7. OCUPACION MAXIMA

La resultante de aplicar las anteriores condiciones de edificación siempre que sea sin invadir los espacios actualmente destinados a viales ni sus zonas de protección.

Rasantes, y Alineaciones, las de hecho.

Lo anteriormente expuesto tiene carácter transitorio, y los Planes Especiales de Reforma Interior podrán poner término a su vigencia.

XIII.8. EDIFICIOS Y AMBIENTES A CONSERVAR

Constan en el plano 2.10 de ordenación y en el Catálogo los siguientes:

- DE interes ambiental:

- 68 - Instituto Geográfico y Catastral
- 69 - Jefatura Provincial de Carreteras
- 75 - La Plaza de Toros.

De aplicación la normativa del capítulo III.



XIII.9. APARCAMIENTOS

Dotación de un aparcamiento por vivienda o por cada 100-m2. de edificación. La previsión del número mínimo de plazas exigido se resolverá bien en la propia edificación o mancomunadamente en edificios contiguos, e incluso en aparcamientos públicos con las reservas correspondientes.

XIII.10. OBSERVACIONES

La ordenación detallada de éstas áreas queda pendiente de los Planes Especiales de Reforma Interior. En tanto en cuanto se redacten, será de aplicación el Régimen - Transitorio del Capítulo I.

OBJETIVOS DEL P.E.R.I. DEL AREA 4.1. Junto a Plaza de Toros

- . Dar coherencia al su totalidad.
- . Remodelar el entorno de la Plaza de Toros, con el establecimiento de un aparcamiento de servicio a la misma.
- . Transformar la actual Avenida de Sagunto de un vial - destinado al tráfico rodado, en una avenida urbana -- con aceras arboladas y cómodas para el peatón.
- . Señalar, en detalle, las alineaciones y rasantes delimitando las manzanas edificables. Estableciendo sus condiciones de edificación.
- . Proponer las medidas para la mejora de las fachadas - recayentes a las laderas del Norte, (y la forestación de éstas últimas) *con el tratamiento de todo recayente a las laderas.*
- . A señalar el nivel de dotaciones y su sistema de obtención.
- . Comprobar la validez de las infraestructuras.
- . (1)

OBJETIVOS DEL P.E.R.I. DEL AREA 4.2. Junto a la Salle

- . Dotarle de una estructura, hasta ahora inexistente. - Mejorando el sistema viario, que deberá apoyarse en las dos vías fundamentales: Avda. de Sagunto y Carretera de Castralvo, dejando prevista las futuras conexiones con las áreas de suelo urbanizable vecinas.
- . Señalar las alineaciones y rasantes delimitando las manzanas edificables y sus detalladas condiciones de edificación.

- (1). *Por la continuidad de recorrido por la zona de la ladera que favorece la recuperación visual de la Andalusíen perspectiva recientemente perdidas.*



- (TR)
- Determinar el nivel de dotaciones exigible que, en el --
área no consolidada de junto a la carretera de Castralvo,
debe ser similar al exigible legalmente para el suelo ur-
banizable. (Plano 2.8.3 señalado con n.º 4.2 no C).

- Completar y mejorar las redes de infraestructuras.



XIII.2.4. Compatibilidad del uso Servicios BB.

Tráfico en planos- 2.8.	DEPORTIVO		ADMINISTRATIVO		RECREATIVO- COMERCIAL		CULTURAL - DOCENTE		SANITARIO-ASISTEN- CIAL-RELIGIOSO		INSTALACIONES ESPECIALES
	Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones
ADMINISTRATIVO	C	Al servicio uso mayoritario.	M		C		C		C		I
COMERCIAL	I		Im	Solo economías y similares.	M		I		I		I
OFICINAS	Im	Solo complemento uso mayoritario.	C		C		Im	Al servicio del uso mayoritario.	Im		I
CULTURAL DOCENTE	Im	Al servicio del uso mayoritario.	C		C		M		C		I
SALESIARIO ASISTENCIAL	I		C		C		C		M		I
RELIGIOSO	I		C		C		C		M		I
DEPORTIVO	M		C		C		C		C		I
HOTELERO	I		I		M		Im	Solo residencias al servicio uso mayoritario.	Im		I
ESPECTACULOS RECREATIVOS	C	Solo complemento uso mayoritario.	C		C		C		C		I
SERVICIOS ESPECIALES		Respetando la tipología y siempre que no estén relacionados.						Directamente con las infraestructuras.			M
APARCAMIENTOS	C	Solo al servicio uso mayoritario, sótano y pl. baja.	C	Solo servicio uso mayoritario, sótano, semisót. Pl. Baja.	C	Sótano, semisót y pl. baja.	C	Solo servicio uso mayoritario, sótano, semisót y pl. baja.	C		I
RESIDENCIAL	Im	Solo vivienda al servicio uso mayoritario.	Im	Solo vivienda servicio uso mayoritario.	C	Solo plantas alzóadas.	Im	Solo vivienda servicio uso mayoritario.	Im		Im
INDUSTRIAL	I		I		I		I		I		I
ALMACENES	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	C		I

C = Uso compatible (con las limitaciones que procedan).

Im = Uso Incompatible; Sólo permitidos con expresas autorizaciones.

I = Uso Incompatible.

M = Uso Mayoritario

4.1. JUNTO A PLAZA TOROS

4.2. JUNTO A LA SALLE



CAPITULO XIVArea 4.3. SEGUNDO ENSANCHE

XIV.1. DELIMITACION

Formando parte con las áreas 4.1., 4.2., y 4.4. del área del Ensanche, que resulta ser suelo urbano por poseer la consolidación de los dos tercios exigida legalmente. Situada al Sur del Primer Ensanche, y al Oeste del área -- 4.2., tiene una extensión total de 29,776 Has. y limita al Norte con las áreas 3.2. y 4.1., también de suelo urbano y con el Parque. Al Este con el área 4.2. y la carretera de Castralvo, al Sur con el sector 1 de suelo urbanizable, y al Oeste con el área 4.4. Comprende, en la denominación de Hacienda, manzanas de las hojas 17, - 18, 22, 23 y 24.

En la denominación censal, las manzanas 1 al 18 del sector 3.4. las 10 al 19 del sector 3.3. 8 a 15 del 3.2. y 1 al 15 (excepto la 13) del 3.5.

XIV.2. USOS. SEMIINTENSIVO GRADO 1º.

Bajo ésta denominación, hay tres tipos de usos pormenorizados.

XIV.2.1. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 1º.

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

De todas las tipologías: en edificación cerrada, semi -- abierta y abierta, incluso aislada, pareada y alineada.



COMPATIBLES: SERVICIOS

En su amplia gama, Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial y Recreativo, sin más limitaciones que las de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento producidos.

- Servicios Especiales

Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la -- edificación.

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

COMERCIAL

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y carga y descarga generados.

ESPECTACULOS

Sin más limitaciones que la de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

HOTELERO

Sin más limitaciones que las de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados, así como la carga y descarga.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamientos suscitados.

INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja, siempre -- que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.



ALMACENES

En planta baja, semisótano y sótanos. Resolviendo los problemas de tráfico y carga y descarga suscitados. Hasta 500 m². de superficie útil.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos.

XIV.2.2. SERVICIOS SEMIINTENSIVO GRADO 12.MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama. Incompatible el uso residencial, salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia, o funcionamiento del servicio.

Comprende los usos Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial y Recreativo.

Sin más limitaciones que las de respetar el régimen de tráfico de la vía a la que da frente y de resolver los problemas de aparcamiento generados.

- Servicios especiales

(Central Telefónica, etc...) Permitidos. Si están directamente relacionados con las infraestructuras, deberán situarse subterráneos o englobados en las construcciones.

COMPATIBLES: CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Sin más limitaciones que las impuestas por el tráfico y los aparcamientos.

COMERCIAL Y HOTELERO

Incompatible. Sólo se permiten las residenciales al servicio del uso mayoritario, con respeto al tráfico de las calles a que da frente. Resolviendo el problema de los aparcamientos y carga y descarga.



DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares.

ALMACENES

Sólo los necesarios para el servicio del uso mayoritario.
En planta baja y semisótano.

APARCAMIENTOS

Sólo al servicio del uso mayoritario.
En planta baja, semisótano y sótanos.

XIV.2.3. CULTURAL - DOCENTE SEMIINTENSIVO GRADO 1º

MAYORITARIO: USOS CULTURALES Y DOCENTES

Bibliotecas, museos, escuelas, guarderías, centros de --
formación, etc... en toda su gama.

Incompatible el uso residencial salvo en el caso de estar
destinado al encargado de la vigilancia o del funciona --
miento del servicio.

COMPATIBLES:- Religioso y asistencial

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico suscitados.

- Administrativo

Sólo si está relacionado con el servicio mayoritario.

OFICINAS

Al servicio del uso mayoritario.

HOTELERO

Sólo las residencias al servicio del uso mayoritario.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares para la práctica del
deporte. Sin más limitaciones que las de resolver los --
problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

ALMACENES

Sólo los necesarios para el servicio al uso mayoritario.
Resolviendo los problemas de tráfico generados. En planta
baja y semisótano.



XIV.2.4. El detalle de las compatibilidades entre usos consta en el cuadro adjunto que complementa el apartado XIV.2. de éstas Normas.

XIV.3. EDIFICABILIDAD

2,5 m²/m² sobre parcela aportada.

Este índice tiene carácter transitorio. Los P.E.R.I. - que se redacten podrán poner fin a su vigencia.

XIV.4. ALTURAS

8 Plantas, 23 metros de altura como máximo, con la siguiente excepción: Cuando se actúe en manzanas consolidadas en más de sus dos terceras partes, la altura vendrá determinada por la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada, comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas; considerándose como tal el cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio, con un límite máximo de 8 plantas, 23 metros, (no computándose las que superen éste número), por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada, de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se desprejarán - la fracción decimal igual o inferior a 5 décimas. Si la fracción decimal fuera superior a 5 décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad. Criterio recogido del artículo 99.2. del Reglamento de Planeamiento.

El régimen de altura anteriormente expuesto tiene carácter transitorio y el Plan Especial de Reforma Interior - que se redacte podrá poner término a su vigencia.



XIV.5. DENSIDADES

La densidad en suelo urbano es el resultado de la aplicación de las condiciones de edificabilidad.

XIV.6. PARCELA MINIMA

200 m2. con un frente mínimo de 10 metros.

(TR)

Esta normativa tiene carácter transitorio. Los PERI que se redacten podrán poner fin a su vigencia.

XIV.7. OCUPACION MAXIMA

La resultante de aplicar condiciones de edificabilidad sin invadir espacios viarios.

Esta norma tiene carácter transitorio. Los P.E.R.I. -- que se redacten deberán señalarla de manera detallada.

XIV.8. APARCAMIENTOS

Se prevé el esquema viario fundamental. El secundario y las dotaciones para aparcamiento, así como los sentidos direccionales que las distintas clases de circulación rodada, quedan pendientes del Plan Especial de Reforma Interior.

Se recomienda el establecimiento de un horario de usos para el tráfico de vehículos y para resolver los problemas de carga y descarga, de tal manera que sea primordial el uso peatonal de aquellas vías con una anchura inferior a 5,50 metros.

Se establece la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda.

XIV.9. OBSERVACIONES

La ordenación detallada de éste área queda pendiente de los Planes de Reforma Interior que se redacten.



Dada la complejidad de los problemas del área y su gran extensión, ésta se subdivide en dos sectores al objeto de redacción de dos P.E.R.I. diferentes, delimitando en los planos 2.7. y 2.8. los ámbitos de cada uno, cuyos objetivos se señalan seguidamente.

OBJETIVOS DEL P.E.R.I. DEL SEGUNDO ENSANCHE

Es el que ordena la parte más extensa y, septentrional del área que es, además, la más consolidada.

- . Estructurar y dar coherencia al anárquico conjunto.
- . Completar el sistema viario actual, con la prolongación de la Avenida de Ruiz Jarabo y la Glorieta del Sur. Previendo las vías transversales de conexión, -- por un lado, con la Avenida de la División Azul, y, -- de otro, con el eje estructurante del área 4.4.
- . Mejorar la conexión de Avda. de Sagunto con la cuesta Enriqueta, y transformando aquella en Avenida urbana de aceras arboladas, continuación de la del área 4.1.
- . Señalar las alineaciones y rasantes y delimitando las manzanas edificables con sus condiciones de edificación.
- . Obtención de 800 m². para Guardería (de gestión pública) y 1.000 m². para mercadillo municipal, además de las otras dotaciones que debe señalar el P.E.R.I. en función de las posibilidades reales de actuación y -- las necesidades detectadas.
- . Proponer medidas para paliar los efectos negativos de los medianiles descubiertos en la escena urbana.
- . Comprobar la validez de las infraestructuras proponiendo, en su caso, su mejora e, incluso, ampliación.
- . Ampliación del parque actual.



OBJETIVOS DEL P.E.R.U. "PIZARRO"

Es el que ordena la parte meridional y menos consolidada del Ensanche.

- Establecer su estructura, apoyándose en la prolongación de la Avenida de División Azul y la nueva vía -- Sur, que debe de ejecutar en su tramo correspondiente.
- Establecimiento del sistema viario que conecte con los generales propuesto por el Plan General.
- Obtención de dotaciones comunitarias que, como mínimo consistirán en una ampliación de la zona deportiva denominada "c" de este Plan, y una ^{cuadrilla de fútbol público} ~~zona verde de sector~~.
- Señalar las alineaciones y rasantes, delimitando las manzanas edificables y sus condiciones de edificación.
- Establecer las redes de infraestructura necesarias para dar servicio al área.

(Redif. T_h) →



Gratificado en planes- 2.8.	DEPORTIVO		ADMINISTRATIVO		RECREATIVO- COMERCIAL		CULTURAL - DOCENTE		SANITARIO-ASISTEN- CIAL-RELIGIOSO		INSTALACIONES ESPECIALES
	Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones
ADMINISTRATIVO	C	Al servicio uso mayoritario.	M	—	C	—	C	—	C	—	I
COMERCIAL	I	—	Im	Solo economato- y similares.	M	—	I	—	I	—	I
OFICINAS	Im	Solo complemento uso mayoritario.	C	—	C	—	Im	Solo servicio uso mayoritario.	Im	Solo servicio uso mayoritario.	I
CULTURAL DOCENTE	I	—	C	—	C	—	M	—	C	—	I
BAÑUARIO ASISTENCIAL	I	—	C	—	C	—	C	—	M	—	I
RELIGIOSO	I	—	C	—	C	—	C	—	M	—	I
DEPORTIVO	M	—	C	—	C	—	C	—	C	—	I
HOTELERO	I	—	I	—	M	—	C	Solo residencial servicio uso may.	C	Solo residencia servicio uso may.	I
ESPECTACULOS RECREATIVO	C	Solo complemento uso mayoritario.	C	—	M	—	Im	Solo servicio uso mayoritario.	C	—	I
SERVICIOS ESPECIALES		Respetando la tipolo- gía, en cuyo caso deberán ser subterráneas.						directamente con las infraestructu- ras.			M
APARCAMIENTOS	C	Solo al servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	—	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	I
RESIDENCIAL	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im	Solo vivienda servicio uso may.	C	Solo plantas alzadas.	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im	Solo vivienda servicio uso may.	Im
INDUSTRIAL	I	—	I	—	I	—	I	—	I	—	I
ALMACENES	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	I

C = Uso compatible (con las limitaciones que procedan).

Im = Uso incompatible; sólo permitidos con expresas matizaciones.

I = Uso incompatible.

M = Uso Mayoritario



CAPITULO XV.Area 4.4. JUNTO A LAS LADERAS DEL ENSANCHE

XV.1. DELIMITACION

Forma parte con las áreas 4.1., 4.2. y 4.3. del área - del Ensanche, situándose en la parte Occidental del mismo, por encima de las laderas del Ensanche.

Limita al Norte con la calle Ronda del Turia, al Este - con el área 4.3. al Sur con la vía del nuevo trazado y al Oeste con las laderas del Ensanche y la Vega. Su extensión es de 3,56 Has.

(TR)

RESIDENCIAL

XV.2. USOS. SEMIINTENSIVO GRADO 3º.

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

En edificación aislada, pareada o alineada.

COMPATIBLES: SERVICIOS

En su amplia gama:

Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial, Recreativo y de Servicios Especiales sin más limitaciones que el adecuarse al tipo de edificación definido para - el uso mayoritario y resolver los problemas de tráfico.

CULTURAL - DOCENTE

Respetando la tipología establecida para el uso mayoritario y resolviendo los problemas del tráfico.

ESPECTACULOS

Respetando la tipología del uso mayoritario y resolviendo los problemas de tráfico generados.



OFICINAS

Respetando la tipología del uso mayoritario y resolviendo los problemas de tráfico generados.

COMERCIAL

Sólo en planta baja. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

HOTELERO

Los límites son los de adecuarse al tipo de edificación definido para el uso residencial, resolviendo los problemas de tráfico generados.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares, respetando la tipología del uso mayoritario.

APARCAMIENTOS

Sólo en sótanos, semisótano y planta baja.

XV.3. EDIFICABILIDAD

1,2 m²/m². sobre parcela aportada.

XV.4. ALTURAS

3 plantas, 10 metros. Pudiendo llegar a 4 plantas, 12 metros en un 20 % de superficie ocupada en planta por la edificación.

XV.5. DENSIDAD

La densidad en Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.



XV.4.4. JUNTO A LAS LADERAS DEL ENSANCHE

XV.6. PARCELA MINIMA

200 m². de superficie con fachada mínima de 8 metros.

XV.7. OCUPACION MAXIMA

Retranqueos laterales de 3 metros y al frente y vial de 5 metros. Estos tienen carácter de mínimos.

XV.8. APARCAMIENTOS

Dotación de uno por vivienda, a resolver en la propia edificación, o caso de tener suficiente capacidad el vial, en el frente de parcela.

XV.9. OBSERVACIONES

Queda pendiente de PERI, teniendo las anteriores normas - caracter transitorio, siendo de aplicación las normas del capítulo I. y la *Disposición Final II.*

En el borde de las laderas, las edificaciones se retranquearán un mínimo de 6 metros.

OBJETIVOS DEL PERI

- . Obtención de la vía Norte - Sur. *(Vía. Avenida)*
- . Señalamiento de alineaciones y rasantes, delimitando las manzanas edificables y sus condiciones de edificación.
- . Establecimiento de las infraestructuras necesarias.



CAPITULO XVI.Area 5.1. SAN JULIAN y Area 6. ARRABAL

XVI.1. DELIMITACION

Situadas al Este y bajo el Centro Histórico, cuenta con una superficie total de 33,21 Has., de las que 16,89 corresponden a San Julian, más consolidado y con servicios, y 16,32 Has. al Arrabal y áreas cercanas, que se consideran urbanas de acuerdo con el criterio de consolidación legal de los dos tercios.

Por su proximidad y continuidad se han tratado conjuntamente, a pesar de sus claras diferencias.

Comprenden todas las manzanas delimitadas en los planos de ordenación 2.14.1, que constan en el cuadro resumen - que se acompaña como anejo a este capítulo de las Normas, donde se expresan las equivalencias con la denominación - de Hacienda y la Censal.

XVI.2. USOS. SEMIINTENSIVO DE GRADO 1º

Bajo la denominación global de semiintensivo grado 1º hay tres tipos de usos pormenorizados.

XVI.2.1. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 1º

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

Edificación cerrada y semiabierta, en manzana cerrada. Permitiéndose solo en casos muy justificados la utilización de la edificación abierta.



COMPATIBLES: SERVICIOS

En toda su amplia gama: Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial, Recreativo y Servicios Especiales.

Sin más limitaciones que las de resolver los problemas - de tráfico creados.

- Administrativo

Siempre en planta baja, plantas alzadas, semisótano, entreplanta e incluso en edificios completos. Respetando el régimen de tráfico existente en las calles a las que de frente.

- Religioso

Sin limitaciones.

- Sanitario

Sólo dispensarios y consultas.

- Asistencial

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Recreativo

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Servicios Especiales

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados. Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante.



CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Sin limitaciones. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

ESPECTACULOS

Sin más limitaciones que la de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

HOTELERO

Sin más limitaciones que las de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados, así como la carga y descarga.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamientos suscitados.

INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja, siempre -- que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

ALMACENES

En planta baja, semisótano y sótanos. Resolviendo los problemas de tráfico y carga y descarga suscitados.
Hasta 1.000 m² de superficie útil.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos, e incluso en edificios completos.

COMERCIAL

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y carga y descarga generados.



XVI.2.2. SERVICIOS SEMIINTENSIVO GRADO 1º

MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama. Incompatible el uso residencial, salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia, o funcionamiento del servicio.

Comprende los usos Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial y Recreativo.

Sin más limitaciones que las de respetar el régimen de tráfico de la vía a la que da frente y de resolver los problemas de aparcamiento generados.

- Servicios especiales

(Central Telefónica, etc...) Permitidos. Si están directamente relacionados con las infraestructuras, deberán situarse subterráneos o englobados en las construcciones.

COMPATIBLES: CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Hasta 500 localidades. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

COMERCIAL Y HOTELERO

Incompatible. Sólo se permiten las residenciales al servicio del uso mayoritario, con respeto al tráfico de las calles a que da frente. Resolviendo el problema de los aparcamientos y carga y descarga.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares.

APARCAMIENTOS Y ALMACENES

Sólo al servicio del uso mayoritario.
En planta baja, semisótano y sótanos.



XVI. 5.1. SAN JULIAN y 6. ARRABAL

XVI .2.3. CULTURAL - DOCENTE SEMIINTENSIVO GRADO 2º

MAYORITARIO: USOS CULTURALES Y DOCENTE

Bibliotecas, museos, escuelas, guarderías, centros de formación, etc ... en toda su gama.

Incompatible el uso residencial salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia o del funcionamiento del servicio.

COMPATIBLES:- Religioso y asistencial

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico suscitados.

- Administrativo

Sólo si está relacionado con el servicio mayoritario.

OFICINAS

Al servicio del uso mayoritario.

HOTELERO

Residencias al servicio del uso mayoritario.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares para la práctica del deporte. Sin más limitaciones que las de resolver los problemas de tráfico y aparcamientos suscitados.

ALMACENES

Al servicio del uso mayoritario.

APARCAMIENTO

En planta baja, semisótano y sótanos. Al servicio del uso mayoritario.



XVI..2.4.

El detalle de las compatibilidades entre usos consta en el cuadro adjunto que complementa al apartado XVI.2 de éstas Normas.

XVI.3. EDIFICABILIDAD

2,5 m²/m² a aplicar sobre parcela aportada en las superficies delimitadas por manzanas y en los planos 2-14-1.

2 m²/m², sobre parcela neta en unidades de actuación.

XVI.4. ALTURA

4 plantas, 12 metros como máximo. Pero indicando en cada caso la aplicable, según se propone en los planos 2.14.2 y en el Cuadro que se adjunta a estas Normas. Tienen carácter de máximas.

(re.)

Entre edificaciones contiguas máximo desnivel dos plantas ó 7 metros. *los alturas de los edificios no excederá a la anchura de San Julian de contabilizar siempre desde este calle.*

XVI.5. DENSIDAD

La densidad en Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

XVI.6. PARCELA MINIMA

Dadas las características del parcelario de la zona, se exige tener como mínimo una anchura de fachada de 3 metros y una superficie de 30 metros, facilitando así el máximo aprovechamiento de la actual división de propiedad.

En las manzanas denominadas 22, 25, 29, 30, 38, 39, 41, 42, 47 y 48 (ver plano 2.14.1) constituyentes del barrio tradicional, y para conservar la trama y carácter existente, en caso de agrupación de parcelas, se recomienda respetar en fachada los ritmos de las antiguas construcciones.



XVI.7. ALINEACIONES MAXIMAS

Las alineaciones reflejadas, junto con las alturas y rasantes en los planos 2.14.2, tiene carácter de máximas - salvo caso de expreso señalamiento. Igualmente los patios de manzana marcados, tienen carácter de mínimos y no pueden ser ocupados por ningún tipo de construcción ni si quiera en planta baja.



XVI.8. EDIFICIOS Y AMBIENTES A CONSERVAR

De acuerdo con el plano 2.10 y el Catálogo, pertenecen a este área los edificios:

6. Iglesia de la Merced.

10
y 28. Antiguas Escuelas Miguel Vallés así como el ambiente denominado n. 7 y 8.

Siéndoles de aplicación las Normas del Capítulo III.

XVI.9. APARCAMIENTOS

Se prevé un esquema viario y dotaciones para aparcamiento, en planos de ordenación 2-14-2 en el que se señalan, con carácter de recomendación, los sentidos direccionales de las distintas calles de circulación rodada, y los espacios peatonales.

Se recomienda el establecimiento de un horario de usos para el tráfico de vehículos y para resolver los problemas de carga y descarga, de tal manera que sea preferente el uso peatonal en aquellas vías con anchura inferior a 5 metros.

Se establece la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda. No obstante la solución al problema de aparcamiento y la previsión del número mínimo de plazas exigido se resolverá en la propia edificación o mancomunadamente en edificios contiguos, e incluso en aparcamientos públicos fuera del área siempre que estén bien comunicados con ella.

XVI.10. OBSERVACIONES

Se da totalmente ordenado. En los casos en que se considere necesaria la reparcelación para el reparto de los volúmenes a nivel de manzana o parte de manzana, se hará petición expresa con delimitación del área sometida a reparcelación. En general se obvia ese procedimiento. Caso de necesitar variar el reparto de volúmenes, se puede (sin alterar condiciones máximas) proponer Estudio de Detalle - que deberá de redactarse para la manzanas 144 y 145 . Todas estas cuestiones se explicitan en los cuadros adjuntos donde se expresan características por unidades de actuación y por manzanas.

- las alturas de los edificios recaudados a la carretera de San Julian, se contabilizarán desde esta calle.



Uso planeado en planos 2.8.	DEPORTIVO		ADMINISTRATIVO		RECREATIVO-COMERCIAL		CULTURAL - DOCENTE		SANITARIO-ASISTENCIAL-RELIGIOSO		INSTALACIONES ESPECIALES
	Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones
ADMINISTRATIVO	C	Al servicio uso mayoritario.	M		C		C		C		I
COMERCIAL	I		Im	Solo economías y similares.	M		I		I		I
OFICINAS	Im	Solo complemento uso mayoritario.	C		C		Im	Al servicio uso mayoritario.	Im	Al servicio uso mayoritario.	I
CULTURAL DOCENTE	I		C		C		M		C		I
SAUTUARIO ASISTENCIAL	I		C		C		C		M		I
RELIGIOSO	I		C		C		C		M		I
DEPORTIVO	M		C		C	Gimnasios e inst. deport.	C	Gimnasios e inst. deport.	C	Gimnasios e inst. deport.	I
HOTELERO	I		I		M		C	Solo residencias al servicio uso mayoritario	C	Solo residencias al servicio uso mayoritario	I
ESPECTACULOS RECREATIVO	C	Solo complemento uso mayoritario	C	Topes 500 localidades	C	Topes 500 localidades	C	Topes 500 localidades	C	Topes 500 localidades	I
SERVICIOS ESPECIALES		Respetando la tipología y siempre que no estén relacionados directamente con las infraestructuras, en cuyo caso deberán ser subterráneos.									M
APARCAMIENTOS	C	Solo al servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C		C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	I
RESIDENCIAL	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	C	Solo plantas azagadas.	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im
INDUSTRIAL	I		I		I		I		I		I
ALMACENES	C	Solo servicio uso may. Máximo 1000m ²	C	Solo servicio uso may. Máx. 1000 m ²	C	Solo servicio uso may. Máx. 1000 m ²	C	Solo servicio uso may. Máx. 1000 m ²	C	Solo servicio uso may. Máx. 1000 m ²	I

C = Uso compatible (con las limitaciones que procedan).

Im = Uso Incompatible; Sólo permitidos con expresas antinacionales.

I = Uso Incompatible.

M = Uso Mayoritario



UNIDADES DE ACTUACIONUNIDAD A

Comprende una superficie total de 11.050 m^2 .

Se obtiene por reparcelación:

1ª - 4.025 m^2 de viales, entre ellos un aparcamiento público, numerado como manzana 1 en el plano 2-14-1, de cesión obligatoria y gratuita.

2ª - 1.500 m^2 para mercado y centro social a ceder al Ayuntamiento, denominada manzana 2 en el plano 2-14-1.

3ª - 5.525 m^2 edificable, que constituyen los aprovechamientos rentables y situados en las manzanas 3, 6 y 10 del plano 2-14-1, cuyas condiciones de edificación constan en el cuadro siguiente.

Lo cual supone una edificabilidad bruta de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ que corresponde a una neta (sobre manzana edificable) de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

UNIDAD B

Comprende una superficie total de 13.570 m^2 , de los que se obtienen, por reparcelación:

1ª - 2.885 m^2 destinados a viales públicos (tráfico peatonal y rodado) De cesión obligatoria y gratuita.

2ª - 3.900 m^2 de zona verde (pertenecen al Parque de los Monotes) y numerados con el nº 15 en el plano 2-14-1. De cesión obligatoria y gratuita.

3ª - 6.785 m^2 edificables, que constituyen los aprovechamientos rentables y que constituyen las manzanas 8, 12 y 13 del plano 2-14-1, cuyas condiciones de edificación vienen expresadas en el siguiente cuadro.

Lo cual supone una edificabilidad bruta de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre toda la unidad, y una neta de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre manzana edificable.

UNIDAD C

Parte de una delimitación que comprende 5.750 m^2 de superficie, y de la que, mediante reparcelación, se obtiene:

1º - 1.475 m^2 de superficie destinada a viales de cesión -- obligatoria y gratuita.

2º - 1.400 m^2 destinados a un uso de servicio docente --- (guardería en principio) de cesión obligatoria y gratuita (man -- zana 66).

3º - 2.875 m^2 de superficie edificable, aprovechamiento rentable correspondiente a todos los propietarios de la unidad de -- actuación y que corresponde a las manzanas 58 y 67 del plano --- 2-14-1.

Lo anterior corresponde a dotar a la total superficie de la unidad de actuación de una edificabilidad bruta de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que -- corresponde a una neta de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre las parcelas edificables.



CAPITULO XVII.Area 5.2. CUESTA DEL CARRAJETE

XVII.1. DELIMITACION

Situada a ambos lados de la vía que le da nombre, y con una extensión de 7,498 Has., limita al Nordeste con el área de cerámicas, al Sureste con los escarpes que lo separan del Colegio "La Salle", al Suroeste con las estribaciones de las laderas del Ensanche (suelo no urbanizable protegido) y al Oeste con la cuesta de la Enriqueta.

XVII.2. USOS. INDUSTRIA COMPATIBLE CON RESIDENCIA, GRADO 2º

(14)

MAYORITARIO: INDUSTRIAL

Industrias en general, siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

COMPATIBLES: RESIDENCIAL

Con densidad máxima de 1 vivienda cada 500 m².



SERVICIOS

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico planteados. En su gama: Administrativo, Religioso, Recreativo y de Servicios Especiales. Asistencial y Sanitario sólo dispensarios y consultas, al servicio del uso mayoritario.

CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.

COMERCIAL

Unicamente en planta baja, semisótano y entreplanta.

HOTELERO

Inferior a 50 camas.

DEPORTIVO

Instalaciones deportivas que no constituyan espectáculo público.

ALMACENES

Sin limitaciones; con respecto al tráfico de la calle a -- que de frente.

APARCAMIENTOS

Permitidos en planta baja, semisótanos y sótanos.

XVII.3. EDIFICABILIDAD

1 m2./m2. sobre parcela aportada.

XVII.4. ALTURAS

Altura máxima, 3 plantas, 10 metros.

Máxima diferencia de alturas entre edificios colindantes, dos plantas, 7 metros. En naves, altura máxima 12 metros. Permitidos elementos puntuales de mayor altura, si son necesarios para el funcionamiento del uso mayoritario.



XVII.5. DENSIDADES

La densidad en Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las resultantes condiciones de edificabilidad.

XVII.6. PARCELA MINIMA

250 m²., con una anchura mínima de fachada de 12 metros.

XVII.7. OCUPACION MAXIMA

La que resulte de aplicar el volumen, con un retranqueo - mínimo lateral de 3 metros y de 5 metros a fachada.

XVII.8. APARCAMIENTOS

Se recomienda el establecimiento de un horario de usos -- para vehículos de carga y descarga en las vías de anchura inferior a 9 metros.

Se establece la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda, o cada 100 m² de edificación, debiendo resolverse en el interior de la parcela los servicios de carga y - descarga, siempre que la vía no haya previsto un espacio - destinado a ello.

No obstante, la previsión necesaria se podrá resolver bien en la propia edificación o parcela, bien mancomunadamente en espacios o edificios anejos.

XVII.9. OBSERVACIONES

Quede pendiente de Plan Especial Reforma Interior, por lo que la anterior Normativa tiene carácter de Régimen Transitorio, siendo de aplicación el capítulo I de estas Normas, *con las limitaciones que reportan la aplicación del art. 29 del Reglamento de Planes Urbanos.*



OBJETIVOS del PERI. "CUESTA de CARRAJETE"

- . Dotar de estructura de área, apoyándose en la vía de -- igual nombre, que constituye su eje principal.
- . Obtener, en ejecución del planeamiento, el fragmento -- correspondiente a este área de la vía que conecta con -- la de borde de los barrios.
- . Señalar alineaciones y rasantes, estableciendo terrazas en la zona más accidentada, delimitando las manzanas edificables y sus condiciones de edificación.
- . Proponer la ordenanza y sistema que asegure el establecimiento de bandas arbóreas que resuelvan de manera satisfactoria la unión con las vecinas áreas residenciales.
- . Conseguir la plantación de las laderas incorporadas e inmediatas al área.
- . Proyectar y establecer las infraestructuras necesarias.



CAPITULO XVIII.Area 7. LOS ARCOS

XVIII.1. DELIMITACION

Situada junto al acueducto que le da nombre, y al noroeste del Arrabal, es urbano por estar consolidada en más de sus dos terceras partes. Tiene una extensión de 10,74 Has y limita al norte con un camino existente y el nuevo Parque propuesto, al este con la parte septentrional del Arrabal y la calle Ollerías, y al Sur con el Acueducto que le da nombre y el área del Centro Histórico; al oeste con la calle Miguel Ibañez que la separa del área 8, también de suelo urbano. Comprende manzanas de Urbano de Hacienda comprendidas en el parcelario de Urbana hoja nº 9, y los barrios tradicionales del Carrel y los Baches, que en la Denominación Censal son las manzanas 34 a 42 del Sector 2-5 y las 13 a 37 del 2-3.

XVIII.2. USOS. Bajo la denominación global de SEMIINTENSIVA GRADO 2º, HAY TRES TIPOS DE USOS.

XVIII.2.1. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 2º

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

Edificación cerrada y semiabierta, en manzana cerrada. Permitiéndose solo en casos muy justificados la utilización de la edificación abierta.



COMPATIBLES: SERVICIOS

En toda su amplia gama:

Administrativo, Religioso, Sanitario (solo dispensarios - y consultorios) Asistencial y Recreativo.

Siempre que respeten el régimen de la calle a que dan frente y resuelvan los problemas de tráfico generado.

Servicios Especiales

Resolviendo los problemas de tráfico generados. Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

ESPECTACULOS

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

COMERCIAL

En planta baja, plantas alzadas, semisótano, o entreplanta, e incluso edificios completos, con respeto al régimen de tráfico existente en la calle a la que da frente, y resolviendo los problemas de carga y descarga.

En la calle de Dolores Romero y desde el encuentro en la calle Javalambre hasta las Escalinatas, se restringe este uso a una superficie máxima de 80 m² en planta baja por edificio, dado el difícil acceso rodado.



HOTELERO

Hasta 100 camas. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares siempre que resuelvan los problemas de tráfico generados.

INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja y semisótano, hasta 200 m² salvo en la calle Dolores Romero que quedan limitados a 80 m². Siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

En calles de anchura superior a 10 metros y en edificios exentos, se permite mayor extensión.

ALMACENES

En Planta baja y semisótano, hasta 200 m² de extensión, salvo en la calle Dolores Romero que queda limitada (por su mala accesibilidad) a 80 m². En calle superiores a 10 metros de anchura y en edificios exentos, se permite mayor extensión.

Resolviendo los problemas de tráfico y carga y descarga generados.

APARCAMIENTOS

En planta baja, sótanos y semisótano. En calles de anchura superior a 10 metros, están permitidos en edificios completos.



XVIII.2.2. SERVICIOS SEMIINTENSIVO GRADO 2º

MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama. Incompatible el uso residencial, salvo en el caso de estar destinado al encargo de la vigilancia o funcionamiento del servicio.

COMPATIBLES: CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Sólo al servicio del uso mayoritario resolviendo los problemas de tráfico generados.

ESPECTACULOS

Hasta 500 localidades. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

COMERCIAL Y HOTELERO

Incompatible. Sólo se permiten las residencias al servicio del uso mayoritario, con respeto al tráfico de las calles a que de frente. Resolviendo el problema de los aparcamientos y carga y descarga.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares.

ALMACENES

Sólo al servicio del uso mayoritario resolviendo los problemas de tráfico generados.

APARCAMIENTOS

Sólo al servicio del uso mayoritario. En planta baja, semisótano y sótanos.



XVIII.2.3. CULTURAL - DOCENTE SEMIINTENSIVO GRADO 2º

MAYORITARIO: USOS CULTURALES Y DOCENTE

Bibliotecas, museos, escuelas, guarderías, centros de formación, etc ... en toda su gama.

Incompatible el uso residencial salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia o del funcionamiento del servicio.

COMPATIBLES:- Religioso y asistencial

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico suscitados.

- Administrativo

Sólo si está relacionado con el servicio mayoritario.

OFICINAS

Al servicio del uso mayoritario.

HOTELERO

Residencias al servicio del uso mayoritario.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares para la práctica del deporte. Sin más limitaciones que las de resolver los problemas de tráfico y aparcamientos suscitados.

ALMACENES

Al servicio del uso mayoritario.

APARCAMIENTO

En planta baja, semisótano y sótanos. Al servicio del uso mayoritario.



XVIII.2.4.

El detalle de las compatibilidades entre usos consta en el cuadro adjunto que complementa al apartado XVIII.2 de éstas Normas.

XVIII.3. EDIFICABILIDAD

2 m²/m² sobre parcela aportada

XVIII.4. ALTURA

4 plantas 12 metros altura como máximo, Máxima diferencia entre edificios contiguos, 2 plantas, 7 metros.

XVIII.5. DENSIDAD

La densidad en Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificación.

XVIII.6. PARCELA MINIMA

Dada las características de la zona tan solo se hace exigible un frente mínimo de 3 metros, y una superficie de - 30 m².

XVIII.7. OCUPACION MAXIMA

No se señalan alineaciones exteriores fijas por tratarse de un régimen transitorio hasta la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior que se redacte en su momento. Entre tanto se recogen las alineaciones y rasantes de hecho.

XVIII.8. EDIFICIOS Y AMBIENTES A CONSERVAR

Representados gráficamente en el plano 2-10 y relacionados en el Catálogo corresponden a este área los siguientes:



- Notables: el numerado con el nº 8; el Acueducto.
- De interés: los edificios nº 78 y 79 (San Nicolás de -- Bari) y el ambiente g, en la calle Dolores Romero.

De aplicación las Normas del Capítulo III.

XVIII.9. APARCAMIENTOS

Se recomienda el establecimiento de un horario de uso -- para el tráfico de vehículos y para resolver los problemas de carga y descarga, limitando el tráfico (conflicto permanente con el peatón), en calles de anchura inferior a 4 metros.

Se establece la previsión de una plaza de aparcamiento -- por vivienda.

XVIII.10. OBSERVACIONES

El área queda pendiente de Plan Especial de Reforma Interior siendo de aplicación el Régimen Transitorio del Ca -- pítulo I de estas Normas, *y la disposición final II.* (m)

OBJETIVOS del PERI de LOS ARCOS

- . Coordinar y relacionar las diferentes zonas que convi-- ven en el área, estructurando el área.
- . Mejorar la accesibilidad rodada, conectándola por el -- norte con la nueva vía de barrios y recogiendo en el -- sur la vía propuesta por este Plan General de Conexión entre bajo los Arcos y la calle Miguel Vallés (Sistema- General).
- . Plantear las condiciones de rehabilitación del barrio Central, recuperando los valores histórico-artísticos (o al menos protegiéndolos) y proponiendo medidas para disminuir impactos negativos.



- Forestar las laderas situadas bajo el viaducto.
- Señalar alineaciones y rasantes, delimitando las manzanas edificables y detallando las condiciones de edificación.
- Comprobar la validez de las infraestructuras, completándolas y ampliándolas si es necesario.



XVIII. 2.4. Compatibilización del uso. Servicios

Gratificado en 2.50\$ 2.8.	DEPORTIVO		ADMINISTRATIVO		RECREATIVO- COMERCIAL		CULTURAL - DOCENTE		SARITARIO-ASISTEN- CIAL-RELIGIOSO		INSTALACIONES ESPECIALES
	Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones
ADMINISTRATIVO	C	Al servicio uso mayoritario.	M		C		C		C		I
COMERCIAL	I		Im	Solo economato y similares	M		I		I		I
OFICINAS	Im	Solo complemento uso mayoritario.	C	Complemento al uso mayoritario	C	Al servicio uso mayoritario	Im	Complemento al uso mayoritario	Im	Compatible al uso mayoritario	I
CULTURAL DOCENTE	C	Complemento al uso mayoritario.	Im	Compatible con uso mayoritario	C		M		C		I
SARITARIO ASISTENCIAL	I		C		C		C		M		I
RELIGIOSO	I		C		C		C		M		I
DEPORTIVO	M		C		C		C		C		I
HOTELERO	I		I		M	Hasta 100 camas.	C	Solo residencias al servicio uso mayoritario.	C	Solo residencia al servicio uso mayoritario	I
ESPECTACULOS RECREATIVO	C	Solo complemento uso mayoritario	C	Tópe 500 localidades	C	Tópe 500 localidades	C	Tópe 500 localidades	C	Tópe 500 localidades	I
SERVICIOS ESPECIALES		Respetando la tipología y siempre que no estén relacionados.						Directamente con las infraestructuras			M
APARCAMIENTOS	C	Solo al servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario	C		C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	I
RESIDENCIAL	Im	Solo vivienda al servicio uso mayoritario.	Im	Solo vivienda al servicio uso mayoritario	C	Solo plantas alzadas	Im	Solo vivienda al servicio uso mayoritario	Im	Solo vivienda al servicio uso mayoritario	Im
INDUSTRIAL	I		I		I		I		I		I
	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	I

C = Uso compatible (con las limitaciones que procedan).

Im = Uso Incompatible; Sólo permitidos con expresas matizaciones.

I = Uso Incompatible.

M = Uso Mayoritario



CAPITULO XIX.Areas 8.1.a. CARRETERA DE ALCAÑIZ8.1.b. LA GRAMA

XIX.1. DELIMITACION:

Situada a ambos lados de la vía que le da nombre, y al Oeste del área 7 "Los Arcos", tiene clasificación de suelo urbano en base a poseer una consolidación superior a los dos tercios.

Con una extensión de 20,92 Has., limita al Norte con la Ciudad Escolary el Cerro del Cementerio. Al Este con el área de Los Arcos y la calle Miguel Ibañez. Al Sur con el puente que lo relaciona con el Centro Histórico y los escarpes de las Cuevas del siete y de la Reina. Y al Oeste con el seminario Menor "Las Viñas" (área 9).

En la denominación de Hacienda, consta como Urbana, en las hojas 3, 4, 8 y 9, y en la denominación Censal manzanas 38 a 45 del distrito 2-3, 8, 10, 43, 44, 19 al 32 del 2-5 y de 20 a la 50 del 2-2.

Comprende dos subzonas- la 8.1.a., en torno a la carretera de Alcañiz, situada al Este del área, con una extensión de 11,46 Has. (planos 2-7 y 2-8).

La 8.1.b., el barrio de "La Grama", situado en el lado occidental, con una entidad propia diferenciada, y una extensión de 9,46 Has.

XIX.2. USOS: SEMIINTENSIVO GRADO 1º

Bajo esta denominación hay tres tipos de usos pormenorizados.



XIX.2.1. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 19

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

Edificación cerrada y semiabierta en manzana cerrada. Permitiéndose solo en casos muy justificados la edificación abierta.

COMPATIBLES: SERVICIOS

En su amplia gama. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento producidos. Sólo podrán construirse edificios completos para ese uso si son recayentes a calle de anchura superior a 10 metros.

Comprende los usos Administrativo, Religioso, Sanitario (Consultorios o Dispensarios), Asistencial y Recreativo. Los Servicios Especiales si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación.

CULTURAL-DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Sólo en edificios completos si recaen a calles de anchura superior a 10 metros. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

COMERCIAL

En planta baja, alzas, entreplanta y semisótano. Sin más limitaciones que el respeto al régimen de tráfico de la calle a que de frente.

Sólo podrán constituir edificios completos si son recayentes a una calle con anchura superior a 10 metros.



ESPECTACULOS

Hasta 500 localidades. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

HOTELERO

Con capacidad hasta 100 camas como máximo.
Resolviendo los problemas de tráfico generados.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares.
Resolviendo los problemas de tráfico generados.

INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja y semisótano, hasta 500 m² de superficie y siempre que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

ALMACENES

En planta baja y semisótano y hasta 500 m² de superficie útil. Resolviendo los problemas de tráfico generados y respetando el régimen de tráfico de la vía a que de frente.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos.



XIX.2.2. SERVICIOS SEMIINTENSIVOS GRADO 1º

MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama. Incompatible el uso residencial, salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia, o funcionamiento del servicio.

Comprende los usos Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial y Recreativo.

Sin más limitaciones que las de respetar el régimen de tráfico de la vía a la que da frente y de resolver los problemas de aparcamiento generados.

- Servicios Especiales

(Central Telefónica, etc...) Permitidos. Si están directamente relacionados con las infraestructuras, deberán situarse subterráneos o englobados en las construcciones.

COMPATIBLES: CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Sin más limitaciones que las impuestas por el tráfico y los aparcamientos.

COMERCIAL Y HOTELERO

Incompatible. Sólo se permiten la residencial al servicio del uso mayoritario, con respeto al tráfico de las calles a que da frente. Resolviendo el problema de los aparcamientos y carga y descarga.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares.

ALMACENES

Sólo los necesarios para el servicio del uso mayoritario. En planta baja y semisótano.

APARCAMIENTOS

Sólo al servicio del uso mayoritario. En planta baja, semisótano y sótanos.



XIX.2.3. CULTURAL - DOCENTE SEMIINTENSIVO GRADO 1º

MAYORITARIO: USOS CULTURALES Y DOCENTES

Bibliotecas, museos, escuelas, guarderías, centros de --
formación, etc... en toda su gama.

Incompatible el uso residencial salvo en el caso de estar
destinado al encargado de la vigilancia o del funciona--
miento del servicio.

COMPATIBLES: -Religioso y asistencial

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico suscitados.

-Administrativo

Sólo si está relacionado con el servicio mayoritario.

OFICINAS

Al servicio del uso mayoritario.

HOTELERO

Sólo las residencias al servicio del uso mayoritario.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares para la práctica del
deporte. Sin más limitaciones que las de resolver los --
problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

ALMACENES

Sólo los necesarios para el servicio al uso mayoritario.
Resolviendo los problemas de tráfico generados. En planta
baja y semisótano.

APARCAMIENTOS

Sólo los necesarios para el servicio al uso mayoritario.
Resolviendo los problemas de tráfico generados.
En planta baja, semisótano y sótanos.



XIX.2.4. El detalle de las compatibilidades entre usos consta en el cuadro adjunto que complementa el apartado XIX.2. de éstas Normas.

XIX.3. EDIFICABILIDAD

2,5 m²/m² sobre parcela aportada.

XIX.4. ALTURA

5 alturas 15,5 metros como máximo, si bien y en la zona lindante con la cornisa que se desarrolla al Suroeste de la zona por encima de las denominadas "Cuevas de la Reina" y zona del Carmen, el límite de alturas será de 3 plantas 10 metros como máximo. (planos 2-7 y 2-8). Máxima diferencia entre edificios contiguos, una planta.

XIX.5. DENSIDAD

La densidad en Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

XIX.6. PARCELA MINIMA

Con una superficie mínima de 60 metros cuadrados y un frente de 5 metros de anchura.

XIX.7. OCUPACION MAXIMA

No se señalan alineaciones exteriores fijas por tratarse de un régimen transitorio hasta la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior. Se recogen las existentes de hecho



En la parte lindante con la cornisa que se desarrolla al-Suroeste, por encima de las denominadas "Cueva de la Reina" y zona del Carmen, junto a las laderas, deberá producirse un retranqueo de 3 metros, como mínimo, de la línea de cornisa.

XIX.8. AMBIENTES Y EDIFICIOS A CONSERVAR

Constan en el Catálogo y en el plano 2-10 y son: el nº 67: Matadero, de interés ambiental. De aplicación el capítulo III.

XIX.9. APARCAMIENTOS

Se recomienda el establecimiento de un horario de usos - para el tráfico de vehículos y para resolver los problemas de carga y descarga en las vías de anchura inferior - a 9 metros.

Se establece la previsión de una plaza de aparcamiento -- por vivienda.

La solución al problema de aparcamiento y la previsión -- del número mínimo de plazas exigido se resolverá en la -- propia edificación o mancomunadamente en edificios contiguos, e incluso en aparcamientos públicos, aún fuera del área, siempre que estén bien comunicados con ella.

XIX.10. OBSERVACIONES

No se ordenan detalladamente, quedando pendientes de Plan-Especial de Reforma Interior, siéndole de aplicación, -- entre tanto, el Régimen transitorio del Capítulo I, *disposición final Segunda.* (JR)



OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE CARRETERA DE ALCAÑIZ

- . Dar coherencia a la anárquica estructura existente, -- con específico tratamiento de la zona próxima a las laderas por su importancia visual.
- . Mejorar la conexión con las áreas vecinas transformando la carretera de Alcañiz en una vía urbana con cómodos espacios para los peatones.
- . Señalar alineaciones y rasantes, delimitando las manzanas edificables y sus condiciones de edificación.
- . Proponer las dotaciones a obtener que, como mínimo, serán un Centro asistencial de 500 m² y un mercadillo municipal de 1.500 m², además de las que el PERI proponga.
- . Comprobar la validez de las infraestructuras proponiendo si es necesario, su mejora y ampliación.

OBJETIVOS del PERI de LA GRAMA

- . Dar estructura al área, creando un sistema viario que mejore las conexiones con las áreas vecinas (barrio -- del Carmen, carretera de Alcañiz, Ciudad Escolar y parque del Seminario).
- . Resolver el problema de las cornisas y laderas, proponiendo medidas concretas para su tratamiento y forestación.
- . Señalar las alineaciones y rasantes delimitando las -- manzanas edificables y sus condiciones de edificación.
- . Establecer las dotaciones obtenibles en el área.
- . Conocer el estado y capacidad de las infraestructuras, proponiendo las futuras redes de servicio.



Grafiado en plano- 2.8.	DEPORTIVO		ADMINISTRATIVO		RECREATIVO- COMERCIAL		CULTURAL - DOCENTE		SANTUARIO-ASISTEN- CIAL-RELIGIOSO		INSTALACIONES ESPECIALES
	Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones
ADMINISTRATIVO	C	Al servicio uso mayoritario.	M		C		C		C		I
COMERCIAL	I		I _m	Solo economa- tos y similares	M		I		I		I
OPICINAS	I _m	Solo complemento uso mayoritario.	C		C		I _m	Solo al servicio uso mayoritario.	I _m	Solo al servicio uso mayoritario.	I
CULTURAL DOCENTE	I		C		C		M		C		I
SANTUARIO ASISTENCIAL	I		C		C		C		M		I
RELIGIOSO	I		C		C		C		M		I
DEPORTIVO	M		C		C		C		C		I
HOTELERO	I		I		M	Hasta 100 cama	C	Solo residencias al servicio uso mayoritario.	C	Solo residencias al servicio uso mayoritario.	I
ESPECTACULOS RECREATIVO	C	Solo complemento uso mayoritario.	C	Hasta 500 loc.	C	Hasta 500 loc	I _m	Solo al servicio uso mayoritario.	C	Hasta 500 loc.	I
SERVICIOS ESPECIALES		Respetando la tipología ras, en cuyo caso deberán ser subterráneas.						directamente con las infraestructu			M
APARCAMIENTOS	C	Solo al servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	C		C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	I
RESIDENCIAL	I _m	Solo vivienda al servicio uso may.	I _m	Solo vivienda al servicio uso mayoritario.	C	Solo plantas alzadas	I _m	Solo vivienda al servicio uso mayoritario.	I _m	Solo vivienda al servicio uso mayoritario.	I _m
INDUSTRIAL	I		I		I		I		I		I
ALMACENES	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	C	Solo servicio uso mayoritario.	I

C = Uso compatible (con las limitaciones que procedan).

I_m = Uso incompatible; Sólo permitidos con expresas matizaciones.

I = Uso incompatible.

M = Uso Mayoritario



CAPITULO XXArea 8.2. FRENTE A CIUDAD ESCOLAR

XX.1. DELIMITACION

Con una extensión de 4,13 Has., se delimita una franja -- recayente a la Carretera de Alcañiz, de cuyas infraes -- tructuras se sirve, y de ahí su clasificación como urbano. (Posee los servicios adecuados de que habla el artículo -- 21 del Reglamento de Planeamiento).

No posee numeración de Hacienda (era rústico) ni Censal. Se han delimitado unas manzanas cuyas características -- constan en el plano 2.15.1 y en el Cuadro anejo al presen -- te capítulo.

El límite Norte, lo constituye un salto topográfico, el este, las laderas del Cementerio, el Sur el área 8.1. y el oeste la carretera de Alcañiz.

XX.2. USOS. INDUSTRIAL COMPATIBLE CON VIVIENDA , *Grado 3º*

(72)

MAYORITARIO: INDUSTRIAL

Industrias en general, siempre que puedan ajustarse en -- cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres -- y Peligrosas y disposiciones complementarias.

COMPATIBLES: RESIDENCIAL

Con densidad máxima de 1 vivienda cada 500 m2.
Al servicio del uso mayoritario.



SERVICIOS

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico planteados. En su gama: Administrativo, Religioso, Recreativo y de Servicios Especiales, Asistencial y Sanitario, sólo dispensarios y consultas, al servicio del uso mayoritario.

CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.

COMERCIAL

Unicamente en planta baja, semisótano y entreplanta.

HOTELERO

Inferior a 50 camas.

DEPORTIVO

Instalaciones deportivas que no constituyan espectáculo público.

ALMACENES

Sin limitaciones. Con respeto al tráfico de la calle a -- que de frente.

APARCAMIENTOS

Permitidos en planta baja, semisótanos y sótanos.

En todos los casos, resolviendo los problemas de tráfico generados.



XX.3. EDIFICABILIDAD

1 m²/m² sobre parcela aportada.

XX.4. ALTURA

3 alturas, 10 metros como máximo. Pero indicadas en detalle en el plano 2.15.2. Exceptuados los elementos especiales (chimeneas, antenas, etc) necesarios para el funcionamiento del uso mayoritario.

XX.5. DENSIDADES

La densidad en Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

XX.6. PARCELA MINIMA

250 m² de superficie con un frente de 12 metros de anchura como mínimo.

XX.7. OCUPACION MAXIMA

La propuesta de manera gráfica en el plano 2.15.2. de ordenación que señala alineaciones máximas.

XX.8. APARCAMIENTOS

1 por vivienda o cada 100 m² de edificación



XX.9. OBSERVACIONES

Para embellecimiento y protección visual deberá plantarse la franja que queda entre la alineación y la carretera.

Se da totalmente ordenada. Sin embargo, respetando las características generales pueden proponerse distintas ordenaciones de volúmenes mediante Estudios de Detalle. Es obligatorio que los bloques de oficina y viviendas den a la carretera, tal como consta en el ya citado plano 2.15.2.

7347

FRENTE A CIUDAD ESCOLAR

MANZANA nº		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
DENOMINACION MANZANA	NOMBRE	04	04	04	04	04	04	04	04	04
	MANZANA	RUSTICA	RUSTICA	RUSTICA	RUSTICA	RUSTICA	RUSTICA	RUSTICA	RUSTICA	RUSTICA
	PARCELA									
CONDOMINIO CONSOL	DISTRITO	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3
	MANZANA	48 (parte)		47	46 (parte)					
SUPERFICIE m ²		8704	1640	2220	2750	4900	4700	4350	1440	3370
EDIFICABILIDAD m ² /m ²		1	1	1	1	1	1	1	1	1
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE		8704	1640	2220	2750	4900	4700	4350	1440	3370
ALTURAS MAXIMAS Nº DE PLANTAS		3 y 1 CONSTRUYENDO PARTE 2 BARRIO	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2
USOS										
OBSERVACIONES		DEDE A CALLE Y TOME ZONA DE PROTECCION	DEDE A CALLE/AVENIDA	DEDE A CALLE/AVENIDA	DEDE A MANZANA CALLE	DEDE A MANZANA CALLE	DEDE A CALLE	DEDE A MANZANA CALLE	DEDE A MANZANA CALLE - CONFINTE ENVIANDO ZONA DE PROTECCION CON	DEDE A MANZANA CALLE



CAPITULO XXIArea 9. CIUDAD ESCOLAR Y SEMINARIO

XXI.1. DELIMITACION:

Es un área de 20,98 Has. cuya clasificación como urbana - se debe a poseer la dotación de servicios adecuados.

Situada al Noroeste del área 8.2. limita al Norte con la - de Las Viñas de San Cristobal, también Suelo Urbano, al - Este con Carretera de Alcañiz y el área de igual nombre, - al Sur y Oeste con los escarpes que separan al Seminario - del área del Carmen y Carretera de Zaragoza.

Comprende, en la denominación de Hacienda, las manzanas - 4 de Hoja 3 y 1,2 y 3 de la Hoja - que en la denomina -- ción censal son las 47, 53, y 67 del distrito 2-2.

XXI.2. USOS. CULTURAL - DOCENTE. SEMIINTENSIVO GRADO 3º

MAYORITARIO: USOS CULTURALES Y DOCENTE

Bibliotecas, museos, escuelas, guarderías, centros de -- formación, etc... en toda su gama.

Incompatible el uso residencial salvo en el caso de es-- tar destinado al encargado de la vigilancia o del funcio-- namiento del servicio.

COMPATIBLES: -Religioso, asistencial y sanitario

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico suscitados.

-Administrativo

Sólo si está relacionado con el servicio mayoritario.

OFICINAS

Al servicio del uso mayoritario.



HOTELERO

Residencias al servicio del uso mayoritario.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones deportivas para la práctica del--
deporte. Sin más limitaciones que las de resolver los ---
problemas de tráfico y aparcamientos suscitados.

ALMACENES

Al servicio del uso mayoritario.

APARCAMIENTO

En planta baja, semisótano y sótano.

Al servicio del uso mayoritario.

XXI.3. EDIFICABILIDAD

1 m2/m2 sobre parcela aportada.

XXI.4. ALTURA

4 plantas, 12 metros como máximo.

XXI.5. DENSIDADES

Dado el carácter de la zona no se señala densidad alguna.

XXI.6. PARCELA MINIMA

Se mantendrá la parcelación existente, sin admitirse segregaciones o divisiones, aceptándose tan solo la agrupación de parcelas.

XXI.7. OCUPACION MAXIMA

Es la constituida por el límite de parcela destinada a -
esos usos.



XXI.8. APARCAMIENTOS

Deberán resolver en su interior y en todo caso, en las --
calles adyacentes, sin restar capacidad a los viales.

XXI.9. OBSERVACIONES

Debido a su carácter, se considera ordenada la zona con --
las alineaciones y rasantes de hecho, quedando tan sólo --
pendiente de Estudio de Detalle para ordenación de nuevos
volúmenes, si ello fuera necesario.



CAPITULO XXIIAreas 10.1 y 10.2. EL CARMEN Y LAS CUEVAS

XXII.1. DELIMITACION:

Aunque englobadas en una sola área, no son idénticas y -- constituyen las subáreas 10.1- El Carmen, de 1,77 Has. - y 10.2- Las Cuevas de 3,04 Has de extensión.

Debida a la pésima infraestructura, la clasificación -- como suelo urbano obedece al criterio de consolidación. Constituyen una estrecha franja de terreno, con accidentada topografía, de 4,81 Has. totales de extensión, que se desarrolla a media ladera al Oeste y Sur del área del Seminario y de la 8.1 Carretera de Alcañiz, que constituyen su límite septentrional. Al Este limita con el nudo formado por Los Arcos y los puentes en la zona de entronque entre Carretera de Alcañiz y Centro Histórico. Al Sur con -- la nueva vía propuesta para conexión de los barrios y la -- ya citada Carretera y al Oeste con la parte posterior de -- la zona de servicios de la Carretera de Zaragoza.

En la denominación de Hacienda, constan de las manzanas - 6 a 23 de la Hoja 3; 9 a 16 y 22 a 30 de la 8 y 17 a 34 - de la hoja 9 exceptuando la 22, 23 y 24; y en la denominación Censal, las 7 a 15, 16 a 19 y 54 a 58 del distrito - 2-2 y 2, 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, del - distrito 2-5.

XXII.2. USOS. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 29.

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

En edificación abierta, incluso aislada, pareada o alineada.



COMPATIBLES: SERVICIOS

En toda su amplia gama:

- Administrativo

Siempre en planta baja, plantas alzadas, semisótano, entreplanta e incluso en edificios completos. Respetando el régimen de tráfico existente en las calles a las que de frente.

- Religioso

Sin limitaciones.

- Sanitario

Sólo dispensarios y consultas.

- Asistencial

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Recreativo

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Servicios Especiales

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados. Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante.

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

COMERCIAL

Sólo en planta baja, semisótano y entreplanta. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

HOTELERO

Hasta 50 camas. Resolviendo los problemas de tráfico planteados.

DEPORTIVO

Resolviendo los problemas de tráfico generados.



INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja, siempre que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias. Hasta 500 m². de superficie.

ALMACENES

En planta baja, semisótano y sótanos. Hasta 500 m². de superficie. Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos.

XXII.3. EDIFICABILIDAD

2 m²/m² sobre parcela aportada.

XXII.4. ALTURAS MAXIMAS

3 Plantas, 9 metros máximo en la edificación recayentes a calle del Carmen y calle bajo los Arcos.

2 Plantas, 7 metros el máximo en las situadas a media ladera. (ver plano 2-8).

XXII.5. DENSIDAD

La densidad en suelo urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

XXII.6. PARCELA MINIMA

60 m². de superficie, con una anchura mínima en el frente de 5 metros.



XXII.7. OCUPACION MAXIMA

No se señala por tratarse de un régimen transitorio hasta la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior que se redacte en su momento. Entre tanto será de aplicación el Capítulo I.

XXII.8. APARCAMIENTOS

Se establece la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda. No obstante la solución al problema de -- aparcamiento y la previsión del número mínimo de plazas exigido se podrá resolver bien en la propia edificación o mancomunadamente en edificios contiguos e incluso en aparcamientos fuera del área siempre que estén bien comunicados con ella.

XXII.9. OBSERVACIONES

Quedan pendientes de Reforma Interior ambas áreas. Entretanto, será de aplicación el régimen transitorio del capítulo I. *los Disp. Final segunda.* (TR)

OBJETIVOS DE LOS PERI DEL CARMEN Y CUEVAS

- . Mejorar, en lo posible, la falta de estructura actual con actuaciones tendentes a:
 - . Dar accesibilidad a lo ya construido proporcionando unos mínimos viales (rodados y peatonales).
 - . Arbitrar el modo de forestar las laderas para mejora del hábitat y de las condiciones paisajísticas.
 - . Señalar alineaciones y rasantes delimitando las únicas manzanas edificables, con sus condiciones de edificación.
 - . Proponer las medidas de rehabilitación de lo existente.
 - . Dotar al área de verdaderas redes de infraestructuras.



CAPITULO XXIII

Area 11.1.a. CARRETERA DE ZARAGOZA

XXIII.1. DELIMITACION

Se trata de una zona consolidada y con servicios que se desarrolla a ambas márgenes de la Carretera que le da nombre.

De forma alargada y con una extensión total de 18,23 Has, se desarrolla de Noroeste a Sureste por debajo del área del Seminario Menor las Viñas. Limita, por tanto en el Norte y Nordeste con las escarpadas laderas, al Este con la calle del Carmen. Al Sur con el convento de San Francisco y la zona del puente viejo. Y al Oeste con el ferrocarril y la Vega.

Comprende todas las manzanas numeradas y delimitadas en el plano de ordenación 2.16.1. cuyas características detalladas constan como anexo al presente capítulo de las Normas.

XXIII.2. USOS. SEMIINTENSIVO GRADO 3º

Posee varios usos pormenorizados:

XXIII.2.1. RESIDENCIAL. Manzanas 3, 4, 6, 10, 12, 13, 14, y 15.

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

De cualquier tipología.

COMPATIBLES: SERVICIOS en su amplia gama, sin más limitaciones que las de resolver los problemas de tráfico generados, y respetando el régimen de tráfico de las vías a las que dé frente.



Administrativo, Religioso, Sanitario (solo consultorios y dispensarios), Asistencial y Servicios especiales que, caso de estar directamente relacionados con las infraestructuras serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante.

CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Se utilizarán los actuales locales existentes limitándose la capacidad de los de nueva construcción a un máximo de 200 localidades debiendo resolver los problemas de tráfico y aparcamiento.

COMERCIAL Y OFICINAS

Sin más limitaciones que respetar el régimen de tráfico de la calle a que dé frente, y resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

HOTELERO

Hoteles y establecimientos similares con capacidad no superior a 50 camas. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares, resolviendo los problemas de tráfico generados.

INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres hasta 500 m² de superficie en planta baja y semisótano siempre que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y peligrosas y disposiciones complementarias.

ALMACENES

Hasta 500 m² de superficie. En planta baja y semisótano.



APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos.

XXIII.2.2. INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVIENDA

Manzanas nº 1, 7, 9 y 11.

MAYORITARIO: INDUSTRIAL

Industrias en general, siempre que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

COMPATIBLES: RESIDENCIAL

En edificación abierta, hasta un máximo de 1 vivienda - cada 250 m².

SERVICIOS

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico planteados. En su gama: Administrativo, Religioso, Recreativo y de Servicios Especiales. Asistencial y Sanitario (sólo dispensarios y consultas), al servicio del uso mayoritario.

CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.

COMERCIAL

Únicamente en planta baja, semisótano y entreplanta.

HOTELERO

Inferior a 50 camas

DEPORTIVO

Instalaciones deportivas que no constituyan espectáculo público.



ALMACENES

Sin limitaciones; respetando al tráfico de la calle a que dé frente.

APARCAMIENTOS

Permitidos en planta baja, semisótanos y sótanos.

XXIII.2.3. SERVICIOS SEMIINTENSIVO GRADO 3º

MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama. Incompatible el uso residencial salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia o el funcionamiento del servicio.

Comprende los usos: Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial y Recreativo y Servicios Especiales. Estos últimos, caso de estar directamente relacionados con las infraestructuras, deberán ser subterráneos o estar englobados en la edificación.

COMPATIBLES: CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

COMERCIAL

Solo economatos y similares, al servicio del uso mayoritario.

HOTELERO

Unicamente residencias al servicio del uso mayoritario.

DEPORTIVO

Siempre que no constituya espectáculo. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

ALMACENES

Unicamente los necesarios para el Servicio del uso mayoritario. Con respeto al régimen de tráfico de la calle a que dé frente y resolviendo los problemas de carga y descarga.



APARCAMIENTOS

Solo en planta baja, semisótano y sótanos y si son al servicio del uso mayoritario.

XXIII.2.4. El detalle de las compatibilidades entre usos consta en el cuadro adjunto que complementa el apartado XIII.2 de estas Normas.

XXIII.3. EDIFICABILIDAD

1 m²/m² sobre parcela aportada.

XXIII.4. ALTURA

4 plantas ó 15 metros de altura como máximo; Si bien en el cuadro de usos y en el plano 2.16.2 se establecen en cada manzana las máximas aplicables.

XXIII.5. DENSIDAD

La densidad en Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificación.

XXIII.6. PARCELA MINIMA

250 m² de superficie por un frente de 12 metros de anchura como mínimo.

XXIII.7. OCUPACION MAXIMA

La que se deduce de las alineaciones señaladas en el del plano 2.16.2. aplicando el resto de las condiciones de edificación.



XXIII.8. EDIFICIOS Y AMBIENTES A CONSERVAR

Son los del plano 2.10 y del Catálogo que para este área son:

- . Monumentales: El número 33 Ermita del Carmen.
- . De interés: nº 77- Antigua Farmacia y zona de Hospitales.

De aplicación la Normativa del Capítulo III.

XXIII.9. APARCAMIENTOS

El esquema viario y sus direcciones, así como los espacios reservados a los peatones, constan en el plano 2.16.2 teniendo carácter de recomendación.

La dotación de aparcamientos será de uno por vivienda o uno cada 100 m² de edificación.

Se resolverán en la propia edificación, en espacios mancomunados, en edificios contiguos o en aparcamientos públicos o privados.

XXIII.10 OBSERVACIONES

El área se da ordenada en detalle. Pudiéndose, caso de ser necesario variar la ordenación de volúmenes, hacerlo mediante Estudio de Detalle, respetando la normativa anterior.

A continuación como anexo al presente capítulo, se acompaña cuadro de las características de la edificación por manzanas.



Gráfico en planos- 2.º.	DEPORTIVO		ADMINISTRATIVO		RECREATIVO- COMERCIAL		CULTURAL - DOCENTE		SANITARIO-ASISTEN- CIAL-RELIGIOSO		INSTALACIONES ESPECIALES
	Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones
ADMINISTRATIVO	C	Al servicio uso mayoritario.	M		C		C		C		I
COMERCIAL	I		Im	Solo económicamente y similares.	M		I		I		I
OFICINAS	Im	Solo complemento uso mayoritario.	C	Al servicio uso mayoritario.	Im		Im	Al servicio uso mayoritario.	Im	Al servicio uso mayoritario.	I
CULTURAL DOCENTE	I		C		C		M		C		I
SANITARIO ASISTENCIAL	I		C		C		C		M		I
RELIGIOSO	I		C		C		C		M		I
DEPORTIVO	M	Solo práctica.	C	Solo práctica	C	Solo práctica	C	Solo práctica	C	Solo práctica	I
HOTELERO	I		I		M		C	Solo residencias servicio may.	C	Solo residencias servicio may.	I
ESPECTACULOS RECREATIVO	C	Solo complemento uso mayoritario	C		C		C		C		I
SERVICIOS ESPECIALES		Respectando la tipología y siempre que no estén relacionados directamente con las infraestructuras.									M
APARCAMIENTOS	C	Solo al servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C		C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	I
RESIDENCIAL	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im	Solo vivienda servicio uso may.	C	Solo plantas alzadas	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im
INDUSTRIAL	I		I		I		I		I		I
	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	I

C = Uso compatible (con las limitaciones que procedan).

Im = Uso Incompatible; Sólo permitidos con expresas salidas.

I = Uso Incompatible.

.. = Uso Mayoritario



HACIENDA DENOMINACION	HACIENDA Nº	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		4-24	4-24	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
DENOMINACION CALLE	ALBARRACIN	4-24	4-24	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	ALBARRACIN	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	ALBARRACIN	3 y 4	2	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
SUPERFICIE m²	ALBARRACIN	2.2	2.2	4	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
	ALBARRACIN	61	2		1	1	1	1	1	1.4	1.3	1	1	1.3	1.3	1.3
EDIFICABILIDAD m²/m²	ALBARRACIN	11400	59100	1400	1050	2700	3920	10070	58160	9420	2000	3460	2600	640	1200	3150
	ALBARRACIN	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ALTURAS MÁXIMAS Nº DE PLANTAS	ALBARRACIN	1400	59100	1400	1050	2700	3920	10070	58160	9420	2000	3460	2600	640	1200	3150
	ALBARRACIN	3	3	2	4	1	4	3	4	3	3	1 y 3	4	3	4	4
COSTOS	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN
	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN
OBSERVACIONES	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN
	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN	ALBARRACIN

CARRETERA DE ZARAGOZA

NÚMERO DE DENOMINACIÓN	NÚMERO DE NÚMERO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
DENOMINACIÓN	ADJUNTO	4-34	4-34	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	ADJUNTO	4	4	3	5	5	5	5	6	4	4	4	4	4	4	4
	ADJUNTO	3 y 4	2	4	3	3	3	3	1 y 2	16	17 y 18	17 y 18	2, 3, 4, 5	6	1 y 6	12 y 17
DENOMINACIÓN	ADJUNTO	2, 2	2, 2	4	2, 2	2, 2	2, 2	2, 2	2, 2	2, 1	2, 1	2, 1	2, 1	2, 1	2, 1	2, 1
	ADJUNTO	5, 1	2		1		1	1	1	14	13			13		12
SUPERFICIE m ²	ADJUNTO	11400	87100	1480	1480	2700	3730	1070	53160	9430	3000	3460	2700	440	1300	4300
	ADJUNTO	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
EQUIPAMIENTO m ² /m	ADJUNTO	11400	87100	1480	1480	2700	3730	1070	53160	9430	3000	3460	2700	440	1300	4300
	ADJUNTO	3	3	2	4	1	4	3	4	3	3	1 y 2	3	2	3	4
DENOMINACIÓN	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO
	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO
EQUIPAMIENTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO
	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO	ADJUNTO



CAPITULO XXIVArea 11.1.b. CONVENTO DE SAN FRANCISCO

XXIV.1. DELIMITACION

Se trata de una zona consolidada por la edificación en más de las dos terceras partes de su superficie y que además cuenta con servicios urbanísticos adecuados. Con una superficie de 2,84 Has. limita al norte con la vía nueva creación que une la carretera de Zaragoza con los barrios. Al este y sureste con la cuesta de la Andaquilla y laderas del Centro y al Oeste y suroeste con la Vega y el área del Puente Viejo. Comprende las manzanas 8 (parte) 31, 32, y 33 de la hoja 8 y 31 y 32 y 64 de la hoja 9 de Hacienda y en la denominación censal las 20 y 21 del distrito 1-1 la 11 y 16 del 2-5 y la 1 del 2-5, así como parte de la 1 del 2-2.

XXIV.2. USOS. SEMIINTENSIVO GRADO 2º

Comprende dos tipos de usos:

XXIV.2.1. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO grado 2º.

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

Edificación cerrada y semiabierta en manzana cerrada, permitiéndose solo en casos muy justificados la utilización de la edificación abierta.

COMPATIBLES: SERVICIOS

En toda su amplia gama:



- Administrativo

Siempre en planta baja, plantas alzadas, semisótano, entreplanta e incluso en edificios completos. Respetando el régimen de tráfico existente en las calles a las que dé frente.

- Religioso

Sin limitaciones.

- Sanitario

Sólo dispensarios y consultas.

- Asistencial

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Recreativo

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Servicios Especiales

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados. Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante.

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

COMERCIAL

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y carga y descarga generados.

HOTELERO

Hasta 50 camas como máximo. Resolviendo los problemas de tráfico generados.



DEPORTIVO

Resolviendo los problemas de tráfico generados.

ESPECTACULOS

Hasta 200 localidades. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja y semisótano hasta 200 m² y siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

En las calles de anchura igual o superior a 10 metros, se permiten instalaciones de mayor extensión y en edificios exentos.

ALMACENES

En planta baja y semisótano hasta 200 m². En calles de anchura igual o superior a 10 metros se permiten de mayor extensión y en edificios exentos. Respetando el régimen de tráfico de la calle a que den frente.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos.

XXIV.2.2. SERVICIOS SEMIINTENSIVO GRADO 2º

MAYORITARIO: SERVICIOS

Solamente Religioso y asistencial. Representado por el Convento e Iglesia de San Francisco.

COMPATIBLES: CULTURAL Y DOCENTERESIDENCIAL

Pero únicamente para los ocupantes del uso mayoritario, y a su servicio.



XXIV.2.3. El detalle de las compatibilidades entre usos consta en el cuadro adjunto que complementa el apartado XXIV.2 de estas Normas.

XXIV.3. EDIFICABILIDAD

2 m²/m². sobre parcela aportada.

XXIV.4. ALTURA

⁴/₃ plantas, ¹²/₁₀ metros como máximo.

(variación TR)

XXIV.5. DENSIDAD

La densidad de Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

XXIV.6. PARCELA MINIMA

60 metros cuadrados, anchura mínima de fachada 6 metros.

XXIV.7. OCUPACION MAXIMA

No se señalan alineaciones exteriores. Queda pendiente de Plan Especial de Reforma Interior, por lo que estas Normas tienen carácter transitorio. De aplicación el Capítulo I.

XXIV.8. EDIFICIOS Y AMBIENTES A CONSERVAR

Constan en el Catálogo, y en el plano 2-10, y para este área son:



- . Monumentales y Notable: el nº 7 - Iglesia de San Francisco y Convento anejo, y el nº 30 - Casa Palacio, y el ambiente denominado n que ellos conforman.
- . De interés: El área h, del Puente Viejo y el río Turia. De aplicación la Normativa del capítulo III.

XXIV.9. APARCAMIENTOS

Se prevé un esquema viario general y dotaciones para aparcamiento, en el plano 2.11.2.

Se recomienda el establecimiento de un horario de usos para el tráfico de vehículos y para resolver los problemas de carga y descarga.

Se establece la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda.

La solución al problema de aparcamiento y la previsión del número mínimo de plazas exigido se resolverá en la propia edificación o mancomunadamente en edificios contiguos, e incluso en aparcamientos públicos o privados próximos.

XXIV.10 OBSERVACIONES

El anterior régimen tiene carácter transitorio hasta tanto se apruebe el Plan Especial de Reforma Interior. De aplicación el capítulo I de estas Normas, *y la Disposición final segunda.*

OBJETIVOS DEL PERI. "CONVENTO DE SAN FRANCISCO"

- . Dar estructura al área, apoyando el sistema viario en la calle Los Arcos y en la de nuevo trazado. Liberando de tráfico rodado la zona del convento.



- . Poner en valor el área del Convento de San Francisco, la plaza vecina y el puente viejo, concretando las acciones para su rehabilitación y mejora pero, además, las necesarias para minimizar el impacto negativo de las vecinas construcciones y de la antigua carretera que debe ser convertida en paseo ciudadano.
- . Conectar con la zona de la Vega y puente viejo, como válido espacio de ocio y de valor estético.
- . Señalar alineaciones y rasantes, delimitándose las manzanas edificables y sus condiciones de edificación.
- . Comprobar la validez de las infraestructuras.



CAPITULO XXV

Area 11.2.a CALLE DE SAN FRANCISCO

XXV.1. DELIMITACION

Se halla totalmente consolidada y cuenta con los servicios urbanísticos adecuados, ocupando una superficie de 1,84 Has. a ambos lados de la calle de igual nombre.

Situada al Sureste del convento de San Francisco que la limita por su norte, limita al Nordeste con la zona de Conventos del Centro Histórico. Al Sur con el parque de la Estacion y al Oeste con las edificaciones de la calle de ese nombre.

Comprende las manzanas números 1, 2, 5, 6, 7, 8 y 9 del plano 2.17.1. y parte de una unidad de actuación, que es común con la del área 11.2.b.

XXV.2. USO. SEMIINTENSIVO GRADO 1º

Comprende dos usos pormenorizados (ver plano 2-8).

XXV.2.1. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 1º

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

Vivienda plurifamiliar en edificación cerrada y semiabierta.

COMPATIBLES: SERVICIOS

En su amplia gama:

Administrativo, Religioso, Sanitario (solo dispensarios y consultas), Asistencial y Recreativo, incluso Servicios Especiales que, caso de estar relacionados directamente con las infraestructuras serán subterráneos o estarán englobados en la edificación.



CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones

OFICINAS y COMERCIAL

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

HOTELERO

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones deportivas. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamientos suscitados.

INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja, siempre que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

ALMACENES

En planta baja, semisótano y sótanos. Resolviendo los problemas de tráfico y carga y descarga suscitados. Hasta 500 m2. de superficie útil.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos.

XXV.2.2. SERVICIOS SEMIINTENSIVO GRADO 12

MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama. Compatible el uso residencial, relacionado directamente con el servicio mayoritario. Resolviendo los problemas de aparcamiento y tráfico generados.



COMPATIBLES: CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Sin más limitaciones que las impuestas por el tráfico - y los aparcamientos.

COMERCIAL Y HOTELERO

Incompatible. Sólo se permiten las residencial al servicio del uso mayoritario, con respeto al tráfico de las calles a que dé frente. Resolviendo el problema de los aparcamientos y carga y descarga.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares.

ALMACENES

Sólo los necesarios para el servicio del uso mayoritario.

En planta baja y semisótano.

APARCAMIENTOS

Sólo al servicio del uso mayoritario.

En planta baja, semisótano y sótanos.

- XXV.2.3. El detalle de las compatibilidades entre usos consta en el cuadro adjunto que complementa el apartado XIV-2 de estas Normas.

XXV.3. EDIFICABILIDAD

4 m²/m² sobre parcela aportada.



XXV.4. ALTURA

5 plantas, 15 metros de altura como máximo. Pero se especifica en cada caso en el plano 2.17.2 y el cuadro anejo a este capítulo.

XXV.5. DENSIDAD

Es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

XXV.6. PARCELA MINIMA

Se exige un frente mínimo de 3 metros de anchura y una superficie de 40 m².

En cualquier caso deberá conservarse la parcelación existente, no permitiéndose la segregación, y aconsejándose la agrupación de parcelas.

XXV.7. OCUPACION MAXIMA

La señalada gráficamente en el plano 2.17.2.

XXV.8. EDIFICIOS Y AMBIENTES A CONSERVAR

Los del Catálogo y plano 2.10 que para este área son:

- Notables: el edificio número 32 del Catálogo.
- De interés: los números 64 y 65. Este último, en cuanto a la edificación original se refiere.

De aplicación la normativa del capítulo III.

XXV.9. APARCAMIENTO

Se prevé un esquema viario y dotaciones para aparcamiento, en plano 2.17.2., en el que señalan igualmente, como recomendación, los sentidos direccionales de las distintas clases de circulación.



Se recomienda el establecimiento de un horario de usos para el tráfico de vehículos y para resolver los problemas de carga y descarga, dado lo congestionado de la vía.

Se establece la previsión de una plaza de aparcamiento - por vivienda, debiendo resolverse en el interior de la - propiedad o en áreas próximas, mediante las oportunas -- reservas.

XXV.10. OBSERVACIONES

Se propone la ordenación detallada del área en el propio Plan General. Caso de ser necesario variar la distribu-- ción de volúmenes sin contravenir las anteriores deter-- minaciones, se podrán redactar Estudios de Detalle.

Como complemento a lo expuesto y como anejo al siguiente capítulo se acompaña características específicas de la u-- nidad de actuación que se estudiará más adelante y de -- las diferentes manzanas, en un cuadro resumen, además -- del cuadro de compatibilidad de usos de la página siguien-- te.



Gráfico en USOS 2.8.	DEPORTIVO		ADMINISTRATIVO		RECREATIVO- COMERCIAL		CULTURAL - DOCENTE		SANITARIO-ASISTEN- CIAL-RELIGIOSO		INSTALACIONES ESPECIALES
	Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones
ADMINISTRATIVO	C	Al servicio uso mayoritario.	M		C		C		C		I
COMERCIAL	I		Im	Solo economa- tos y similares	M	Respeto tráfico	I		I		I
OPICINAS	C	Solo complemento uso mayoritario.	C		C		Im	Al servicio uso mayoritario.	Im	Al servicio uso mayoritario.	I
CULTURAL DOCENTE	I		C		C		M		C		I
SANITARIO ASISTENCIAL	I		C		C		C		M		I
RELIGIOSO	I		C		C		C		M		I
DEPORTIVO	M		C		C		C		C		I
HOTELERO	I		C	Solo residen- cias al servi- cio uso may.	M		C	Solo residencias al servicio may.	C	Solo residencias al servicio may.	I
ESPECTACULOS RECREATIVO	C	Solo complemento uso mayoritario.	C		C		C		C		I
SERVICIOS ESPECIALES		Respetando la tipología y siempre que sean compatibles con las infraestructu- ras, en cuyo caso deberán ser subterráneas.									
APARCAMIENTOS	C	Solo al servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayorit.	C		C	Solo servicio uso mayorit.	C	Solo servicio uso mayorit.	I
RESIDENCIAL	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	C	Solo plantas alsadas.	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im
INDUSTRIAL	I		I		I		I		I		I
ALMACENES	C	Solo servicio mayoritario.	C	Solo servicio mayoritario.	C	Solo servicio mayoritario	C	Solo servicio mayoritario	C	Solo servicio mayoritario	I

C = Uso compatible (con las limitaciones que procedan).

Im = Uso incompatible; sólo permitidos con expresas matificaciones.

I = Uso incompatible.

M = Uso Mayoritario



CAPITULO XXVIArea 11.2.b. CARRETERA ESTACION

XXVI.1. DELIMITACION

Se trata de una zona que cuenta con servicios urbanísticos adecuados y se halla consolidada por la edificación en más de sus dos terceras partes de superficie; tiene una extensión de 4,007 Has.

Se sitúa al oeste y sur del área anterior, centrada con la Estación de ferrocarril que le da nombre. Limita al norte con el encuentro entre el Puente Nuevo y la calle San Francisco. Al este con la parte posterior de las construcciones recayentes a dicha calle y con el Ovalo. Al sur con un límite de propiedad que le separa del área 2.1.c."Bajo Viaducto" y al oeste con la Gran área de uso ferroviario (2.5) y con la Vega del Turia.

Comprende las manzanas nº 3, 4, 10, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del plano 2-17-1.

XXVI.2. USOS: SEMIINTENSIVO GRADO 2º

Pormenorizadamente se dan los indicados en el plano 2-17-2 y que son:

XXVI.2.1. RESIDENCIAL COMPATIBLE CON INDUSTRIA SEMIINTENSIVO GRADO 2º

Comprende las manzanas 3, 4, 10, 13, 14 y 15.

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

De cualquier tipología.

COMPATIBLES: SERVICIOS en su amplia gama, sin más limitaciones que las de resolver los problemas de tráfico generados, y respetando el régimen de tráfico de las vías a las que dé frente.



Administrativo, Religioso, Sanitario (solo consultorios y dispensarios), Asistencial y Servicios especiales que, caso de estar directamente relacionados con las infraestructuras serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante.

CULTURAL y DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Se utilizarán los actuales locales existentes limitándose la capacidad de los de nueva construcción a un máximo de 200 localidades debiendo resolver los problemas de tráfico y aparcamiento.

COMERCIAL Y OFICINAS

Sin más limitaciones que respetar el régimen de tráfico de la calle a que dé frente, y resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

HOTELERO

Hoteles y establecimientos similares con capacidad no superior a 50 camas. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares, resolviendo los problemas de tráfico generados.

INDUSTRIAL

En planta baja, semisótano e incluso edificios completos siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias. Resolviendo los problemas de tráfico generados.



ALMACENES

En planta baja, semisótano e incluso edificios completos. Resolviendo los problemas de tráfico generados (carga y descarga).

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano, sótanos e incluso edificios completos.

XXVI.2.2. CULTURAL - DOCENTE GRADO 2º

MAYORITARIO: USOS CULTURALES Y DOCENTES

Bibliotecas, museos, escuelas, guarderías, centros de -- formación, etc... en toda su gama.

Incompatible el uso residencial salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia o del funciona-- miento del servicio.

COMPATIBLES:- Religioso y asistencial

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico suscitados.

- Administrativo

Sólo si está relacionado con el servicio mayoritario.

OFICINAS

Al servicio del uso mayoritario.

HOTELERO

Sólo las residencias al servicio del uso mayoritario.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares para la práctica del deporte. Sin más limitaciones que las de resolver los -- problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

ALMACENES

Sólo los necesarios para el servicio al uso mayoritario. Resolviendo los problemas de tráfico generados. En planta baja y semisótano.



XXVI.3. EDIFICABILIDAD

2 m2/m2 sobre parcela aportada.

XXVI.4. ALTURA

4 plantas 12 metros de altura como máximo.

XXVI.5. DENSIDAD

La densidad en Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

XXVI.6. PARCELA MINIMA

200 metros cuadrados, y 12 metros de anchura mínima de fachada.

XXVI.7. OCUPACION MAXIMA

La expresada gráficamente en el plano 2-17-2 que da a lineaciones máximas.

XXVI.8. EDIFICIOS Y AMBIENTES A CONSERVAR

Los del Catálogo grafiados en el plano 2-10 que para éste área son:

- . Notables: Edificio nº 29. Escalinata.
- . De interés: Edificio nº 66. Bloque originario del Instituto Ibañez Martín.

De aplicación la Normativa del capítulo III.



XXVI.9. APARCAMIENTOS

Se resolverá en cada parcela, con una dotación mínima de una plaza por vivienda o cada 100 m². de edificación.

Se prohíbe los aparcamientos en los carriles destinados a circulación rodada.

XXVI.10. OBSERVACIONES

Esta zona se halla totalmente ordenada y tan sólo se halla pendiente de Estudios de Detalle para ordenación de volumen en las manzanas que lo requieran. A continuación se acompañan características de la unidad de actuación y de las manzanas de este área y la anterior (calle de San Francisco).

(Adición TR)

La edificación en las manzanas 12, 13, 14 y 15 deberá ser posterior a la aprobación de los correspondientes estudios de detalle que estudien la depuración de volúmenes dentro de los límites establecidos en el plano número 2.14.2 y sean informados por el Comité Provincial de Patrimonio Cultural.



UNIDAD DE ACTUACION (A) de este Area

Comprende:

- a) 86 m². del pasaje peatonal de 2 metros de anchura y 43 de longitud que, en el Centro Histórico, se desarrolla entre la Plaza de Cristo Rey y la nueva Plaza recayente a calle de San Francisco. Dado que el aprovechamiento en el área es de 4 m²/m² = 344 m². edificables serán el correspondiente derecho.
- b) La Plaza de 193 m². de extensión a obtener en el área de la calle de San Francisco; dada la edificabilidad del área 4 m²./m². el derecho generado será del correspondiente a 772 m². edificables.
- c) La propiedad indicada junto al Parque Estación y áreas libres próximas que unen el pasaje existente con dicho parque, delimitados igualmente en el plano 2-17-1 con una superficie total de 2.320 m². que dada el área a que pertenecen (carretera estación) generan para sus propietarios un derecho de 4.640 m². construidos.

Mediante reparcelación, se obtiene:

- 1.- Concentrar todos los aprovechamientos rentables anteriores, con un total de 5.756 m². edificables en la manzana 10 del área 11.2.b. con un uso exclusivamente residencial y tratamiento cuidadoso de fachadas, según la ordenación propuesta en el plano 2-17-2.
- 2.- Liberar, sin necesidad de expropiación, los terrenos destinados a uso peatonal público señalados en el plano 2-17-2 que devienen de cesión obligatoria y gratuita.

Debiendo proceder a un Estudio de Detalle para reajuste de estas previsiones y ordenación de volúmenes, de acuerdo con los criterios y normativa anteriormente expuestos.



SAN FRANCISCO - ESTACION

[illegible]

SAN FRANCISCO - ESTACION

MANZANA Nº	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
DEUQUINADOU REPOSADA	1011	0	0	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	1011	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	1011	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	1011	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
DEUQUINADOU GENERAL	1011	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	1011	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	1011	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	1011	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
SUPERFICIE M²	4750	3570	3250	3400	305	405	550	4650	4550	1227	6100	3550	3000	1600	2100
	4750	3570	3250	3400	305	405	550	4650	4550	1227	6100	3550	3000	1600	2100
	4750	3570	3250	3400	305	405	550	4650	4550	1227	6100	3550	3000	1600	2100
	4750	3570	3250	3400	305	405	550	4650	4550	1227	6100	3550	3000	1600	2100
CAPITALIZADO M²	4	4	1	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	4	4	1	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	4	4	1	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	4	4	1	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
SUPERFICIE ALGUNAS CONSTRUCCIONES DE	1576	1406	3250	3400	1246	2746	2246	1346	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246
	1576	1406	3250	3400	1246	2746	2246	1346	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246
	1576	1406	3250	3400	1246	2746	2246	1346	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246
	1576	1406	3250	3400	1246	2746	2246	1346	1246	1246	1246	1246	1246	1246	1246
ALGUNAS ALGUNAS DE ALGUNAS	5	5	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	5	5	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	5	5	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	5	5	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
LUGAR	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011
	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011
	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011
	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011
ESPACIOSIDAD	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011
	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011
	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011
	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011



CAPITULO XXVIIArea 12. LAS VIÑAS

XXVII.1. DELIMITACION

Planteada como urbana, en base a la consolidación legal de los 2/3 que en este caso se aprovecha el máximo, se delimita un área de 56,576 Has. de extensión que situada al norte de la Ciudad y en la margen occidental de la carretera de Alcañiz limita al norte con líneas de propiedad y campos y al oeste con la nueva variante propuesta (ver planos 2-5 y 2-8) al este la carretera de Alcañiz, y al sur con la Ciudad, en su área de la Ciudad Escolar y Seminario. Considerado en Hacienda como suelo rústico, no contiene manzanas delimitadas.

En cuanto a la denominación censal se trata de los distritos 2-2 y 2-3. Se ha dividido a su vez en 3 subáreas:

- 12.1. Situada en la parte más meridional del área, tiene una extensión de 18,43 Has., y es más densa y próxima a la Ciudad Escolar y al seminario Las Viñas.
- 12.2. Situada junto a un barranco, en el extremo occidental del área, con una parcelación aprobada con anterioridad a esta REVISION. Tiene una extensión de 2,12 Has.
- 12.3. La más septentrional y alejada de Teruel tiene una extensión de 36,026 Has.

XXVII.2. USOS: RESIDENCIAL EXTENSIVO

GRADO 1º (area 12.1 y 12.2)
GRADO 2º (area 12.3)

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

Edificación aislada o pareada.



COMPATIBLES: SERVICIOS

En su amplia gama, siempre que no entren en conflicto --
con el carácter residencial del área:

Administrativo, Religioso, Asistencial y Recreativo

- Sanitario

Consultorios y dispensarios. Caso de plantearse algún --
tipo de policlínica, máximo de 50 camas. Con respeto --
al régimen de tráfico y resolución de los problemas de -
aparcamiento y funcionamiento. Recayente al menos por uno
de sus lados a calle de anchura igual o superior a 10
metros.

- Servicios Especiales

Si tienen relación directa con las infraestructuras, se-
rán subterráneos o tendrán un tratamiento acorde con la
tipología de la zona.

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico generados.

ESPECTACULOS

Hasta 200 espectadores como máximo. Resolviendo los pro-
blemas de tráfico y aparcamiento generados.

COMERCIAL

Comercio diario a servicio del área, con respeto al ré-
gimen de tráfico resolviendo en su parcela problemas de
carga y descarga. Con límite máximo de 300 m2. construf-
dos.

HOTELERO

Hasta 50 camas máximo. Resolviendo los problemas de trá-
fico generados.



DEPORTIVO

Sin más limitaciones que tener acceso directo por una vía de anchura igual o superior a 10 metros y resolver los problemas de tráfico generados.

INDUSTRIAL

Industrias de artesanía y talleres hasta 500 m²., siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias. Con respeto a la tipología de la zona, y resolviendo los problemas de tráfico generados.

ALMACENES

Hasta 500 m². respetando la tipología de la zona y resolviendo los problemas de tráfico generados.

APARCAMIENTOS

Permitidos en planta baja, semisótano y sótanos.

XXVII.3. EDIFICABILIDAD

Areas 12.1 y 12.2 : 0,7 m²/m².

Area 12.3 : 0,3 m²/m².

Sobre parcela aportada.

XXVII.4. ALTURAS

Para todas las subáreas: 2 plantas, 7 metros como máximo. Si bien en un 30 % de la superficie en planta podrá llegarse a las tres plantas 9 metros (torreones).

XXVII.5. DENSIDAD

En suelo Urbano es la resultante de aplicar las restantes condiciones de edificación.

(TR)
12.1 - 13 v/a/Ha.
12.2 - 15 v/a/Ha.
12.3 - 10 v/a/Ha.



XXVII.6. PARCELA MINIMA *la que cubre el Plan Especial de Reforma Urbana.*

(TR)

(TR)

Subárea 12.1	=	750 m ² .
Subárea 12.2	=	677 m ² .
Subárea 12.3	=	1.500 m ² .

XXVII.7. OCUPACION MAXIMA

Con un retranqueo mínimo (y ajardinado) de 5 m. al frente de parcela y de 3 m. a los restantes linderos; salvo en el caso de ser pareadas las construcciones en que el retranqueo lateral acumulado tendrá una dimensión mínima de 5 metros, siendo inexistente en el otro lado.

XXVII.8. APARCAMIENTOS

Se recomienda el establecimiento de un horario de usos para el tráfico de vehículos y para resolver los problemas de carga y descarga, de tal manera que sea primordial el uso peatonal en aquellas calles inferiores a 5 m. de anchura.

Se establece la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda.

XXVII.9. OBSERVACIONES

La ordenación detallada de la zona, queda pendiente de PERI, por lo que es de aplicación el Régimen Transitorio del Capítulo I, *y Disposición final II.*

(TR)

OBJETIVOS DE LOS PERI DE LAS VIÑAS

- Crear una estructura, estableciendo un verdadero sistema viario que facilite el acceso fácil a todas y cada una de las parcelas.

Respetando la nueva variante trazada, y previendo las conexiones con ella.



- Señalar las alineaciones y rasantes, delimitando las manzanas edificables y la parcelación a la que aplicar, en detalle, las condiciones de edificación.
- Determinar las dotaciones a obtener, y el sistema de ejecución, teniendo en cuenta que, además de la dotación de sector, hay que delimitar y ubicar una reserva de zona verde de 3.000 m². en la subárea 12.1 y de 3.200 en la subárea 12.3.
- Dotar de redes de infraestructura adecuadas a todo el área.
- *Añadir las dimensiones de las parcelas mínimas.*

(Adición TR)



CAPITULO XXVIIIArea 13. LA PAZ

XXVIII.1. DELIMITACION

Consta de cuatro subáreas con una extensión total de -- 135,93 Has, todas de igual uso e intensidad, clasificadas como urbanas en base a diferentes circunstancias.

- Subárea 13.1- LA PAZ. Cuenta con los servicios urbanísticos adecuados en ejecución de su Plan Parcial, por lo que es clasificada como urbano.

Con una extensión de 45,50 Has. se halla situada en la margen suroeste de la N-234 en la salida hacia Zaragoza, limita al Nordeste con la citada carretera, al Sur con las laderas recayentes al plano por donde discurre la carretera a San Blas y por el Noroeste con la vía límite del propio área.

Contiene las manzanas delimitadas en el propio Plan Parcial, que quedan recogidas en este Plan General.

- Subárea 13.2- FRENTE A LA PAZ. Da frente a una vía (la N-234) que le da acceso y el nivel de servicios necesario. En efecto, se trata de una franja de 170 m. de profundidad, desarrollada en paralelo a la carretera, y que limita al Suroeste con la vía de acceso a Celadas.

• Tiene una extensión de 29,28 Has.

- Subárea 13.3- También es urbana por tratarse de una -- franja, de 100 metros de profundidad, recayente a la N-234 que le da acceso y servicios. Se sitúa al otro lado de la carretera que Subárea 13.2, y al Sureste de la 13.1. "La Paz".: 6,15 Has. de extensión.



- . Subárea 13.4- Suelo de reserva urbana en la Modificación del Plan General anterior, cuenta con un Plan Parcial aprobado y en ejecución del cual alcanza la clasificación de suelo urbano. De iniciativa municipal, como lo fue el área 13.1., se sitúa a su noroeste, limitado al Noroeste por un camino, al este por la N-234, al Sureste por el área 13.1 y al Suroeste por una vía de nuevo trazado.

Tiene una extensión de 55 Has.

XXVIII.2. USOS: INDUSTRIAL NETO

MAYORITARIO: INDUSTRIAL

Industrias en general, siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

Incompatible el uso residencial, salvo las viviendas destinadas a los encargados de la vigilancia o del funcionamiento del uso mayoritario.

COMPATIBLES: SERVICIOS

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico generados. En el Sanitario, exclusivamente instalaciones al servicio del uso mayoritario, y de asistencia en carretera.

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Hasta un máximo de 200 localidades y resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

COMERCIAL

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico, aparcamiento y carga y descarga generados.



HOTELERO

Hoteles y establecimientos similares con capacidad no superior a 150 camas. Tendrán el correspondiente número de aparcamientos en garage o aparcamiento propio.

El acceso al mismo tendrá que estar situado en vías en las que no existan medidas restrictivas al tráfico.

DEPORTIVO

Para la práctica del deporte, y al servicio del uso mayoritario.

ALMACENES

Sin más limitaciones que respetar el régimen de tráfico de las vías a que dé frente, resolviendo los problemas de carga y descarga suscitados.

APARCAMIENTOS

Sin más limitaciones que respetar el régimen de tráfico de la vía a que dé frente, resolviendo los problemas -- suscitados.

XXVIII.3. EDIFICABILIDAD

1 m2/m2. sobre parcela neta.

XXVIII.4. ALTURAS

En naves 15 metros, como máximo. En otros usos, 3 plantas, 10 metros, como máximo. Exceptuados los elementos especiales al servicio del uso mayoritario (chimeneas, antenas, depósitos, etc.).

XXVIII.5. DENSIDAD

Dadas las características del área no se proponen.



XXVIII.6. PARCELA MINIMA

250 m². de superficie con un frente de 12 metros anchura mínima.

XXVIII.7. OCUPACION MAXIMA

La que resulte de la aplicación de las normas con las alineaciones máximas, teniendo en cuenta, como mínimo, los siguientes retranqueos: 7 metros al frente y 3 metros a los linderos laterales y posterior.

Están permitidas las edificaciones adosadas y alineadas, siempre que se sitúen dentro de una manzana edificable que respete, en el perímetro, los anteriores retranqueos mínimos.

XXVIII.8. APARCAMIENTOS

Se resolverán en cada parcela, con una dotación mínima de 1 por cada 100 m². edificadas.

Se prohíben los aparcamientos en los carriles destinados a circulación rodada, debiendo resolverse cada parcela los problemas de carga y descarga.

XXVIII.9. OBSERVACIONES

El área 13.2 queda pendiente de ordenación detallada por el PERI. siendo de aplicación el régimen transitorio según se establece en el capítulo I, § *la Disposición Final 2.*

Para la ordenación de volúmenes, en cualquiera de las áreas, se redactarán los preceptivos Estudios de Detalle.



OBJETIVOS DEL PERI " FRENTE A LA PAZ "

- . Resolver el servicio desde la N-234 sin restarle capacidad, creando una vía de servicio posterior y las necesarias vías de conexión transversales, con expreso cuidado de no suprimir los caminos existentes.
- . Señalar alineaciones y rasantes, delimitando las manzanas edificables y sus condiciones de edificación.
- . Dictar la ordenanza que haga posible, mediante plantaciones arbóreas en el frente que no invadan los espacios de seguridad, el embellecimiento y mejora visual del área.
- . Comprobar la validez de las infraestructuras, proponiendo, en su caso, su ampliación o mejora.



CAPITULO XXIX

Area 14. PARADOR NACIONAL

XXIX.1. DELIMITACION

Se trata de un área urbana por contar con los servicios urbanísticos adecuados. Con una extensión (más amplia -- que la actual) de 4,30 Has. se encuentra situado al Sur del sector 3 "Celadas" que la limita por su parte septentrional, al este su límite son los escarpes que descenden a la Vega del Alfambra. Y en el sur y oeste el límite es la carretera N-234. No está comprendido en la delimitación de Urbana de Hacienda, y, aunque sin numeración de manzana, se halla comprendido en el distrito Censal 2-2.

XXIX.2. USOS - SERVICIOS EXTENSIVO GRADO 1º

MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama, prohibiéndose el residencial, salvo las viviendas destinadas a los encargados de la vigilancia y entretenimiento de las instalaciones, así como las de colectivos necesarios para el funcionamiento del uso mayoritario. Los servicios especiales caso de estar directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en las edificaciones.

COMPATIBLES: HOTELERO

Sin limitaciones.

CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones



DEPORTIVO

Permitidas solo instalaciones al servicio del uso mayoritario.

ALMACENES

Sólo los necesarios para servicio del uso mayoritario.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos.

XXIX.3. EDIFICABILIDAD

0,5 m²/m². sobre parcela aportada.

XXIX.4. ALTURA

4 Plantas, 14,50 metros, de altura como máximo.

XXIX.5. DENSIDAD

No se propone dado el uso.

XXIX.6. PARCELA MINIMA

Se conservará la parcelación existente sin posibilidad de segregación ni división alguna.

XXIX.7. OCUPACION MAXIMA

Se recogen las alineaciones exteriores de hecho que --
tienen caracter de máximas. Retranqueo mínimo a --
línderos de 5 metros.

XXIX.8. APARCAMIENTO

A solucionar en el interior de la propiedad a razón de
uno por cada habitación, más un 25 % para visitantes.

XXIX.9. OBSERVACIONES

Si bien se considera totalmente ordenado se hace aconsejable la redacción de un Estudio de Detalle en el caso de necesitar ubicar nuevos volúmenes.



CAPITULO XXXArea 15. JORGITO

XXX.1. DELIMITACION

Suelo urbano al estar consolidada en más de sus dos terceras partes, cuenta con una extensión de 1,055 Has. Se halla situado al noroeste y frente al Centro, al otro lado de la Vega del Turia. Limita al norte con los escarpes en los que se desarrolla, al sur y sureste con la -- misma Vega, y al oeste con otros escarpes que lo separan de la parte superior del cerro, ya que el barrio se desarrolla a media ladera.

Comprende las manzanas 1, 2 y 3 de la Hoja 8 del Parcelario Urbano de Hacienda. Y en la denominación Censal éstas corresponden a las 17, 18, 19 y 20 del distrito 2-1.

XXX.2. USOS. SEMIINTENSIVO GRADO 2º

Bajo una misma consideración global, hay dos tipos pormenorizados:

XXX.2.1. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 2º.

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

Edificación abierta con sus variantes, (aislada, pareadas y en hilera), permitiéndose la semiabierta y la cerrada -- si se justifica.



COMPATIBLES: SERVICIOS

En toda su amplia gama.

- Administrativo

Siempre en planta baja, plantas alzadas, semisótano, entre planta e incluso en edificios completos. Respetando el régimen de tráfico existente en las calles a las que dé frente.

- Religioso

Sin limitaciones.

- Sanitario

Sólo dispensarios y consultas.

- Asistencial

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Recreativo

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Servicios Especiales

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados. Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante.

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

COMERCIAL Y HOTELERO

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y carga y descarga generados.

DEPORTIVO

Resolviendo los problemas de tráfico generados



ESPECTACULOS

Hasta 200 localidades. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja, siempre que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias. Hasta 500 m2. de superficie.

ALMACENES

En planta baja, semisótano y sótanos. Hasta 500 m2. de superficie. Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos.

XXX.2.2. SERVIVIOS SEMIINTENSIVO GRADO 2º

MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama. Incompatible el uso residencial, salvo en el caso de estar destinado al encargado de la vigilancia, o funcionamiento del servicio.

Comprende los usos Administrativo, Religioso, Sanitario, Asistencial y Recreativo.

Sin más limitaciones que las de respetar el régimen de tráfico de la vía a la que da frente y de resolver los problemas de aparcamiento generados.

- Servicios Especiales

Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación vecina.



COMPATIBLES: CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Sin más limitaciones que las impuestas por el tráfico y los aparcamientos.

COMERCIAL Y HOTELERO

Incompatible. Sólo se permiten las residencias al servicio del uso mayoritario, con respeto al tráfico de las calles a que dé frente. Resolviendo el problema de los aparcamientos.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones similares.

APARCAMIENTOS

Sólo al servicio del uso mayoritario. En planta baja, semisótano y sótanos.

ALMACENES

Al servicio del uso mayoritario. Planta baja y semisótano.

- XXX.2.3. El detalle de las compatibilidades entre usos consta en el cuadro adjunto que complementa al apartado XXX.2. de estas Normas.

XXX.3. EDIFICABILIDAD

2 m²/m². sobre parcela aportada.

XXX.4. ALTURA

3 plantas, 10 metros como máximo.

XXX.5. PARCELA MINIMA

60 m². de superficie, con un frente de anchura mínima de 5 metros.

XXX.6. DENSIDAD

La densidad en Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

XXX.7. OCUPACION MAXIMA

No se señalan alineaciones, recogiendo las existentes de hecho hasta que el PERI las señale.



XXX.8. APARCAMIENTOS

Se establece la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda, comercios, almacenes e industrias de nueva construcción siempre que la anchura de la vía no permita la previsión de aparcamiento en ella. No obstante la solución al problema de aparcamiento y la previsión del número mínimo de plazas exigido se resolverá en la propia edificación o mancomunadamente en edificios contiguos, e incluso en aparcamientos públicos con las reservas correspondientes.

XXX.9. OBSERVACIONES

Queda esta zona pendiente de Plan Especial de Reforma Interior. Teniendo las presentes, carácter transitorio, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I de estas Normas.

OBJETIVOS del PERI JORGITO:

- . Mejorar su accesibilidad y viario interno.
- . Obtener la zona verde de Plan General (950 m2), determinando el nivel de dotaciones y su sistema de obtención.
- . Dictar normas para su mejora paisajística dada su estratégica situación.
Proponiendo medidas para minimizar el impacto del gran edificio recientemente construido.
- . Señalar alineaciones y rasantes, delimitando las manzanas edificables y sus condiciones de edificación.
- . Comprobar la validez de las infraestructuras proponiendo, en su caso, la mejora o ampliación necesaria.



XXX.2.3. Compatibilidades del uso servicios

Gratificado en USOS 7.8.	DEPORTIVO		ADMINISTRATIVO		RECREATIVO- COMERCIAL		CULTURAL - DOCENTE		SANITARIO-ASISTEN- CIAL-RELIGIOSO		INSTALACIONES ESPECIALES
	Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones		Observaciones
ADMINISTRATIVO	C	Al servicio uso mayoritario.	M	—	C	Resolver tráfico	C	Resolver tráfico	C	Resolver tráfico	I
COMERCIAL	I	—	Im	Solo econo- micos y similares	M	—	I	—	I	—	I
OFICINAS	C	Solo complemento uso mayoritario.	Im	Al servicio uso mayoritario	C	Resolver tráfico	Im	Solo al servicio uso mayoritario	Im	Solo al servicio uso mayoritario	I
CULTURAL DOCENTE	I	—	C	Resolver tráfico	C	Resolver tráfico	M	—	C	Resolver tráfico	I
SANITARIO ASISTENCIAL	I	—	C	Resolver tráfico	C	Resolver tráfico	C	Resolver tráfico	M	—	I
RELIGIOSO	I	—	C	Resolver tráfico	C	Resolver tráfico	C	Resolver tráfico	M	—	I
DEPORTIVO	M	—	C	No espectáculo Resolver tráfico	C	No espectáculo Resolver tráfico	C	No espectáculo Resolver tráfico	C	No espectáculo Resolver tráfico	I
HOTELERO	I	—	I	—	M	—	C	Solo residencias servicio may.	C	Solo residencias servicio may.	I
ESPECTACULOS RECREATIVO	C	Solo complemento uso mayoritario	C	Topo 200 loc. Resolver tráfico	C	Topo 200 loc. Resolver tráfico	C	Topo 200 loc. Resolver tráfico	C	Topo 200 loc. Resolver tráfico	I
SERVICIOS ESPECIALES		Respetando la tipología y siempre que no deban ser subterráneos.						Directamente con las infraestructuras.			M
APARCAMIENTOS	C	Solo al servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayoritario	C	—	C	Solo servicio may.	C	Solo uso mayoritario	I
RESIDENCIAL	Im	Solo vivienda al servicio uso may.	Im	Solo vivienda uso mayoritario	C	Solo plantas alizadas	Im	Solo vivienda uso mayoritario	Im	Solo vivienda uso mayoritario	Im
INDUSTRIAL	I	—	I	—	I	—	I	—	I	—	I
ALMACENES	C	Solo servicio uso mayoritario	C	Solo servicio uso mayorit.	C	Solo servicio uso mayorit.	C	Solo servicio uso mayorit.	C	Solo servicio uso mayorit.	I

C = Uso compatible (con las limitaciones que procedan).

Im = Uso incompatible; Sólo permitidos con expresas matizaciones.

I = Uso Incompatible.

M = Uso Mayoritario



CAPITULO XXXI

Area 16.1. LA MUELA

XXXI.1. DELIMITACION

Clasificada como urbana en base al criterio legal de la consolidación de los 2/3, tiene una extensión de 15,07 Has. y se halla situada enfrente y al oeste del Centro Histórico, mediando entre ambos la Vega del Turia. Limita al norte y este con los escarpes que descienden hasta la Vega. Al sur, con el Sanatorio Psiquiátrico y al oeste con Suelo Urbanizable No Programado.

Comprende las manzanas 3 y 4 de la hoja 7, las 1, 2, 3 y 4 de las 12, las 42 a 47 de la hoja 8 y las 1 a 6 de la hoja 13 del Catastro de Urbana de Hacienda, y en la denominación Censal, parte del Distrito 2-1.

XXXI.2. USOS. RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 2º

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

En edificación aislada o pareada.



COMPATIBLES: SERVICIOS

En su amplia gama, siempre que no entren en conflicto -- con el carácter residencial del área:

Administrativo, Religioso, Asistencial y Recreativo

- Sanitario

Consultorios y dispensarios. Caso de plantearse algún -- tipo de policlínica, máximo de: 50 camas. Con respeto -- al régimen de tráfico y resolución de los problemas de -- aparcamiento y funcionamiento. Recayente al menos por uno de sus lados a calle de anchura igual o superior a 10 metros.

- Servicios Especiales

Si tienen relación directa con las infraestructuras, se- rán subterráneos o tendrán un tratamiento acorde con la tipología de la zona.

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Siempre que resuelvan los problemas de tráfico generados.

ESPECTACULOS

Hasta 200 espectadores como máximo. Resolviendo los pro- blemas de tráfico y aparcamiento generados.

COMERCIAL

Comercio diario a servicio del área, con respeto al ré- gimen de tráfico resolviendo en su parcela problemas de carga y descarga. Con límite máximo de 300 m2. construi- dos.

HOTELERO

Hasta 50 camas máximo. Resolviendo los problemas de trá- fico generados.



DEPORTIVO

Sin más limitaciones que tener acceso directo por una vía de anchura igual o superior a 10 metros y resolver los problemas de tráfico generados.

INDUSTRIAL

Industrias de artesanía y talleres hasta 500 m²., siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias. Con respeto a la tipología de la zona, y resolviendo los problemas de tráfico generados.

ALMACENES

Hasta 500 m². respetando la tipología de la zona y resolviendo los problemas de tráfico generados.

APARCAMIENTOS

Permitidos en planta baja, semisótano y sótanos.

XXXI.3. EDIFICABILIDAD

0,3 m²/m². sobre parcela aportada.

XXXI.4. ALTURA

2 plantas, 7 metros como máximo, si bien en un 30 % de la superficie de planta se puede llegar a 3 plantas, 9,50 m.

XXXI.5. PARCELA MINIMA

750 m²., con anchura mínima de fachada de 15 metros.

XXXI.6. DENSIDAD

La densidad en Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.



XXXI.7. OCUPACION MAXIMA

Con un retranqueo mínimo (y ajardinado) de 5 metros al --
frente de parcela, y de 3 metros a los restantes linderos;
salvo en el caso de ser pareadas las construcciones en que
el retranqueo lateral acumulado tendrá una dimensión mínima
de 5 metros, siendo inexistente en el otro lado.

XXXI.8. APARCAMIENTOS

Se recomienda el establecimiento de un horario de usos --
para el tráfico de vehículos y para resolver los proble-
mas de carga y descarga, de tal manera que sea primordial
el uso peatonal, en aquellas calles inferiores a 5 metros
de anchura.

Se establece la previsión de una plaza de aparcamiento por
vivienda.

XXXI.9. OBSERVACIONES

La ordenación detallada del área queda pendiente de Plan
Especial de Reforma Interior siendo de aplicación entre-
tanto el régimen transitorio del capítulo I, *y la ordenación*
Plan Especial. (14)

OBJETIVOS DEL PERI DE LA MUELA

- . Mejorar el sistema viario que, apoyado en la carretera
de acceso, estructure claramente el área.
- . Señalar alineaciones y rasantes delimitando las manza-
nas edificables y sus condiciones de edificación. Pu-
diendo proponer la parcelación.
- . Establecer las dotaciones a obtener en ejecución del --
planeamiento.
- . Comprobar la validez de las infraestructuras. Proponien-
do, en su caso, su ampliación o mejora.



CAPITULO XXXIIArea 16.2. SANATORIO PSIQUIATRICO

XXXII.1. DELIMITACION

Clasificado como Urbano por contar con los servicios urbanísticos adecuados, posee una extensión de 7,04 Has. y se encuentra al sur del área de la Muela que lo limita por su parte septentrional. Al este y sur queda limitado por los escarpes que descienden hacia la Vega y al oeste, por Suelo Urbanizable No Programado. Consta de una sola manzana, que en la denominación de Hacienda es la 1 de la Hoja 7 y en la Censal, la 42-b del distrito 2-1.

XXXII.2. USOS. SERVICIOS EXTENSIVOS GRADO 2º

MAYORITARIO: SERVICIOS

En toda su amplia gama, prohibiéndose el residencial, salvo las viviendas destinadas a los encargados de la vigilancia y entretenimiento de las instalaciones, así como las de colectivos necesarios para el funcionamiento de los servicios.

COMPATIBLES: Sanitario y Asistencial

Sin limitaciones.

Administrativo

Sólo los derivados del uso mayoritario.

Religioso

Solo los derivados del uso mayoritario.



Servicios Especiales

Las directamente relacionadas con las infraestructuras, deberán ser subterráneos, o tratarse adecuadamente.

CULTURAL Y DOCENTE

Sólo al servicio del uso mayoritario.

OFICINAS

Sólo al servicio del uso mayoritario.

DEPORTIVO

Sólo las instalaciones al servicio del uso mayoritario.

HOTELERO

Residencias al servicio del uso mayoritario.

ALMACENES Y APARCAMIENTOS

Sólo al servicio del uso mayoritario.

XXXII.3. EDIFICABILIDAD

0,5 m²/m².

XXXII.4. ALTURA

4 plantas, 16 metros como máximo.

XXXII.5. DENSIDAD

No se plantea, dadas sus especiales características.

XXXII.6. PARCELA MINIMA

Se conservará la parcelación actualmente existente sin posibilidad de división ni segregación alguna.

XXXII.7. OCUPACION MAXIMA

Se recogen como alineaciones exteriores, con carácter de máximas, los límites de la propiedad. Estableciéndose un retranqueo mínimo a linderos de 7 metros de los cuales - se dejará libre una franja (la recayente al interior) de 4 metros, mientras que la exterior (de 3 metros como mínimo) será, con carácter obligatorio.



objeto de plantaciones arbóreas para mejorar sus condiciones paisajísticas.

La ocupación máxima será el 30 % de la parcela.

XXXII.8. APARCAMIENTOS

A resolver en el interior de la propia parcela.

XXXII.9. OBSERVACIONES

Quedan fijadas las alineaciones máximas. Caso de proponer nuevos volúmenes, su reparto se estudiará mediante el oportuno Estudio de Detalle.



CAPITULO XXXIII

Area 17. FUENFRESCA

XXXIII.1. DELIMITACION

Suelo Urbano por haber alcanzado los servicios necesarios en ejecución del planeamiento (1ª fase de su Plan Parcial, aprobado) tiene una extensión total de 22,425 Has. de las que 20,825 tienen uso global residencial y 1,6 son zona verde. Situado al Sureste de la ciudad, limita al Norte con la prolongación de la Avda. de Sagunto. Al Este y con la variante de la carretera Zaragoza - Valencia, al Sur con las siguientes fases del área y al Oeste, con otras áreas de la Fuenfresca, no programadas.

Comprende los subpolígonos 1-A, 1-B, 1-C, 2B y 3B del plano 8-1-2 y las parcelas de que se componen dichos subpolígonos son: 1A.1, 1A-21, 1A-22, 1A-23, y 1A-3 del 1-A.

- 1B-11, 1B-12, 1B-13, 1B-14, 1B-15, 1B-21, 1B-22, 1B-31 y 1B-32 del 1-B.
- 1C-11 a 1C-15 y 1C-21 a 1C-25 del 1-C.
- 2B-1, 2B-21 y 2B-22 del 2-B.
- 3B-1, 3B-21, 3B-22 y 3B-3 del 3-B.

XXXIII.2. USOS. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 2º

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

En edificación abierta, semiabierta o cerrada.

COMPATIBLES: SERVICIOS

En toda su amplia gama:

- Administrativo

Siempre en planta baja, plantas alzadas, semisótano, entreplanta e incluso en edificios completos. Respetando el régimen de tráfico existente en las calles a las que dé frente

- Religioso

Sin limitaciones.



- Sanitario

Sólo dispensarios y consultas.

- Asistencial

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Recreativo

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico suscitados.

- Servicios Especiales

Resolviendo los problemas de tráfico suscitados. Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante.

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

COMERCIAL Y HOTELERO

Sin más limitaciones que resolver los problemas de tráfico y carga y descarga generados.

DEPORTIVO

Resolviendo los problemas de tráfico generados.

ESPECTACULOS

Hasta 200 localidades. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento suscitados.

INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja, siempre que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias. Hasta 1.000 m². de superficie.

ALMACENES

En planta baja, semisótano y sótanos. Hasta 1.000 m². de superficie. Resolviendo los problemas de tráfico suscitados.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos.



Las pormenorizaciones de usos mayoritarios en cada una de las manzanas edificables, vienen reguladas en los documentos de su Plan Parcial, y en especial en los documentos de Régimen de Actuación y suelo y cuadros anejos.

Resumen por subpolígonos que se completan con los planos 1-2-1, 2-1-2, 2-1-3, 2-1-4 y 2-1-5, de dicho Plan Parcial.

XXXIII.3. EDIFICABILIDAD

0,75 m²./m². sobre las 20,825 Has. rentables, repartido de manera detallada en las subparcelas según los correspondientes cuadros resumen del Plan Parcial.

XXXIII.4. ALTURA MAXIMA

5 plantas, 15,50 metros máximo, con las indicaciones detalladas por manzanas (subparcelas) en los citados cuadros resumen del Plan Parcial aprobado.

XXXIII.5. DENSIDAD

La densidad en Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

XXXIII.6. PARCELA MINIMA

La que establece el Plan Parcial aprobado.

XXXIII.7. OCUPACION MAXIMA

Se estará a lo dispuesto por el Plan Parcial en sus documentos y, en especial, en los planos 2-2-1, 2-2-2, y en los planos 2-3.



XXXIII.8. APARCAMIENTOS

1 aparcamiento por vivienda o cada 100 m2. de edificación.

XXXIII.9. OBSERVACIONES

Se da totalmente ordenado, recogiendo las alineaciones, rasantes, manzanas edificables y condiciones de edificación de su Plan Parcial.



TITULO II

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Consta de 8 sectores de planeamiento, con diferente ubicación, intensidad y uso; seis de ellos están situados en el entorno de la ciudad, y dos en el exterior: uno junto a Castralvo y otro junto a la N-234, en dirección a Valencia (Valdelobos).

La extensión total de esta clase de Suelo es de 172,366 Has (0,41 % de la extensión total del Término Municipal). Se halla representado gráficamente en los planos 2-1, 2-2 y 2-7.



CAPITULO O

JUSTIFICACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

O.1. INTRODUCCION

Se trata en este capítulo de exponer no sólo el cómo se -- han realizado los mecanismos de cálculo, sino la justificación de los objetivos que con ello se persiguen alcanzar.

Previamente vamos a hacer unas primeras consideraciones de carácter general.

La Ley del Suelo, en su artículo 12-2-2b habla por primera vez de este tema, cuando dice:

"Fijación del aprovechamiento medio de la superfi-- cie total y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneiza-- dos según sus valores relativos".

De una manera tan amplia que ha llevado a numerosas inter-- pretaciones.

En el artículo 84 de la propia Ley, vuelve a incidir sobre el tema:

"84.2. A los efectos de la gestión urbanística, se determinará:

a) El aprovechamiento medio de la totalidad del sue-- lo urbanizable programado y el de cada sector en que se divida el mismo.



b) El aprovechamiento de cada finca, refiriendo a su superficie el aprovechamiento medio del sector en -- que se encuentre enclavada, sin que tenga relevancia al respecto su calificación concreta en el Plan.

Cuando el aprovechamiento medio de un sector exceda al de la totalidad del suelo urbanizable programado, el exceso será de cesión obligatoria y gratuita, a los fines de compensación previstos en el número 4 de este artículo. El sobrante, si lo hubiere, se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Si el aprovechamiento medio de un sector fuese inferior al de la totalidad del suelo urbanizable programado, se disminuirán proporcionalmente las cargas que implique la gestión urbanística, sufragando el resto el Ayuntamiento u órgano urbanístico actuante.

3. Los propietarios de suelo urbanizable programado deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10 % restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.

c) Costear la urbanización.

d) Edificar los solares, cuando el Plan así lo establezca y en el plazo que el mismo señale o, en su defecto, en los planos fijados en el Capítulo primero del Título IV de la presente Ley.



Los terrenos que, en virtud de este artículo, se incorporen al Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán preferentemente a los fines previstos en los artículos 165 y 166 de esta Ley.

4. Cuando el aprovechamiento real de una finca, según la calificación establecida por el Plan General, no alcance el 90 % del aprovechamiento que le corresponda, deberá compensarse, por adjudicación de terrenos edificables en áreas de situación y condiciones similares. Si este defecto fuere inferior a un 15 % del correspondiente a la finca, la adjudicación podrá sustituirse, a criterio de la Administración competente, por una indemnización en metálico".

Y de nuevo al hablar de valoraciones en el artículo 105-2, se remite, en el suelo urbanizable programado, al aprovechamiento medio del sector.

Aunque las ideas más claras al respecto, son las que constan en la exposición de motivos de la Ley.

Así cuando dice:

"Los planes sólo atribuyen en suelo programado el derecho a un aprovechamiento medio (deducido del previsto en el propio Plan, el que corresponda a la Administración). Ningún propietario adquiere derecho a un aprovechamiento superior al Medio del Plan. Todos tienen a él, en el punto de partida, el mismo derecho. El principio de distribución equitativa de las cargas y beneficios del Planeamiento de Sector, sin corregir las desigualdades entre éstos por muy grandes que fueran, se lleva así para todo el suelo de nueva urbanización, a sus últimas consecuencias".



Y más adelante en su punto VI, cuando al hablar de ejecución del planeamiento dice:

"Los sistemas generales (redes arteriales, grandes abastecimientos etc) son ejecutados normalmente por la Administración. Del suelo correspondiente se dispondrá en unos casos por el mecanismo de las cesiones, compensadas por la adjudicación del aprovechamiento medio en otro lugar".

Viniendo luego los Reglamentos a puntualizar algunos de los aspectos aquí apuntados.

Así el Reglamento de Planeamiento, en su artículo 30-b) dice:

"Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y de la de cada uno de los sectores, si fuesen varios, del suelo necesario en cada cuatrienio, en función de las intensidades y usos globales que se señalen en los terrenos, que no estén destinados en el Plan General a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizando dichos usos según sus valores relativos".

Es decir, que hay que calcular el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado necesario en cada cuatrienio, novedad respecto a lo anterior.

Lo que aún se desarrolla de manera más detallada en el artículo 31:

"1. A los efectos previstos en el apartado b) del artículo anterior, se establecerá:

19. Para cada zona, un coeficiente mediante el cual se exprese el valor que el Plan atribuye a cada uso con relación a los demás.

20. Para cada sector, un coeficiente mediante el cual se reflejen globalmente las diferencias existentes entre los distintos sectores, determinadas por las siguientes circunstancias:



A) Situación respecto a los sistemas generales y demás elementos urbanos significativos.

B) Características del suelo y su incidencia en el costo de la urbanización y de la edificación.

C) Cualquier otra circunstancia que a estos efectos se considere de particular relevancia.

2. El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente que le haya sido asignado con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1º del número anterior, por el coeficiente que corresponda al sector donde esté situada. Este coeficiente podrá ajustarse específicamente para alguna zona concreta en la que concurran circunstancias especiales, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

3. El aprovechamiento de cada zona será el resultado de multiplicar su superficie por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización obtenido según se señala en el número 2 de este artículo.

4. El aprovechamiento de un sector lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las zonas en él incluidas.

El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento por la superficie total del sector.

5. El aprovechamiento del suelo urbanizable programado en cada cuatrienio, lo constituirá la suma de los aprovechamientos de todos los sectores en que pudiera éste suelo estar dividido.

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado para cada cuatrienio, se obtendrá dividiendo su aprovechamiento por la superficie total del suelo programado para dicho cuatrienio.



6. Los terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado destinados en el Plan General a implantar sistemas generales, se considerarán a los efectos prevenidos en este artículo de aprovechamiento nulo.

7. La asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores deberá ser razonada exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación. Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad."

Que como se puede ver es fundamental para aclarar cuestiones que se habían suscitado de la redacción amplia que la Ley contenía.

O.2. EL APROVECHAMIENTO MEDIO, EN SU APLICACION CONCRETA A TERUEL

1) De las tres finalidades que persigue el mecanismo del aprovechamiento medio, - obtención del suelo para los sistemas generales, - obtención de suelo para patrimonio municipal y - corrección de las grandes desigualdades de aprovechamiento entre sectores, en el caso de Teruel se atiende solamente a las dos primeras. Y ello por las siguientes razones:

a) nula experiencia en Teruel en gestión urbanística, aún en las formas más sencillas de reordenación de la propiedad del suelo. En estas circunstancias la gestión se vería complicada por:

1) la existencia de diferencias importantes - del aprovechamiento entre sectores, que se traducirían en fuertes cesiones de suelo en las más favorecidas sin justificación aparente y con resistencia por los propietarios, a más de la complicación debida a la minoración de cargas para los sectores con aprovechamiento inferior al medio.



ii) la compensación a los propietarios de sistemas generales con derechos que hayan de materializarse en otros terrenos y dentro de una comunidad de propietarios distinta.

b) el criterio municipal de Selección de suelo programado sigue fielmente la dirección de las expectativas pre-existentes, por lo que tiene poco sentido plantearse las desigualdades entre sectores, ya asumidas de hecho como consecuencia de dichas expectativas y del planeamiento anterior.

2) Resulta mucho más simple y eficaz prescindir de estas diferencias entre sectores y plantear directamente cada sector como una unidad de ejecución en sí mismo (sin perjuicio de su posterior subdivisión en Polígonos o unidades de actuación), incluyendo en cada sector (junto a él) la parte de suelo destinado a Sistemas Generales que le corresponde asumir.

De acuerdo con lo anterior planteamos en cada sector el aprovechamiento siguiente:

Sector 1: Ensanche del Ensanche

Dada su capacidad para 481 viviendas, 1.740 habitantes, la zona verde de Sistema General es de 9.240 m². Por tanto, de los 102.600 m². iniciales, dichos 9.240 m². de zona verde de Plan General y los 5.670 de viales principales tienen aprovechamiento nulo, por lo que los propietarios situarán sus aprovechamientos rentables en los 87.600 m². restantes.

Sector 2: Ampliación de Las Viñas

También residencial, generador de una zona verde que, en base a los 720 habitantes, será de 3.600 m²., que son los previstos y de 5.200 m². de la nueva variante, también con aprovechamiento nulo.



Por tanto, de los 409.200 m²., 8.800 m². tienen aprovechamiento nulo, y los propietarios de esos terrenos encontrarán su aprovechamiento en los 400.400 m². de uso residencial extensivo de grado 2º. y objeto de Plan Parcial.

Sector 3: Celadas

De nuevo un sector residencial, que genera (aunque mediante indemnización sustitutoria) una zona verde de 49.770 m². La extensión teórica total sería de 547.470 m²., de los que solamente tienen aprovechamiento 497.700 m²., que es donde se situará la urbanización. Valorando según el aprovechamiento medio los 49.770 restantes, cuyo importe servirá para, una vez tasado, costear el suelo de la zona verde en otro lugar (parque Seminario).

Sector 4: Carretera de San Blas

También de carácter residencial extensivo, y con el viario fundamental existente, genera inexcusablemente como Sistema General, la zona verde de 600 m². debida a sus 101 habitantes futuros. De los 57.500 m²., 600 m². son de aprovechamiento cero, y los 56.900 m². restantes, con aprovechamiento.

Sector 5: Ampliación de la Fuenfresca

Tiene una extensión de 36,435 Has. (364.350 m².) y una capacidad para 1.518 viviendas; 6.072 habitantes, lo que genera una zona verde de Sistema General de 30.360 m²., con aprovechamiento nulo. En los restantes 333.990 m². se concentran los aprovechamientos rentables del sector, de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial ya aprobado.

Sector 6: Frente a Fuenfresca

Con una extensión de ^{3,13} 3,13 Has. (31.300 m².) y características similares a las del sector 1, genera (dada su capacidad de ¹⁰³ 103 viviendas y ³⁷¹ 371 habitantes) una zona verde de Sistema General de ^{1.900} 1.900 m². con aprovechamiento nulo.

^{25,400} 25,400 m². es la extensión del sector con aprovechamiento.



Sector 7: Valdelobos

0 → Con una extensión total de 15,0670 Has., está destinado a un uso residencial extensivo. Dado que se apoya en la carretera Nacional Sagunto - Burgos, el Único Sistema General con aprovechamiento nulo que genera es la zona verde de Plan General, de 2.700 m2., en función de la capacidad (148 viviendas, 533 habitantes) del sector.

Siendo de 147.970 m2. la extensión con aprovechamiento del sector.

Sector 8: Castralvo 2ª. Residencia

Capacidad total, 650 habitantes; generan 3.300 m2. de zona verde de Sistema General, con aprovechamiento cero. Quedan 169.700 m2. con aprovechamiento, de los 173.000 m2. totales.

De este modo cada sector aporta una parte de "sistemas generales" incluyéndolos dentro de su propio ámbito, con independencia de los demás sectores y de las demás aportaciones de suelo para "Sistemas generales", haciendo más sencilla y flexible la ejecución, que se completa para cada sector en forma autónoma. Para ello es necesario que los distintos sectores tengan el mismo aprovechamiento medio.

3) Según el vigente Reglamento de Planeamiento, es el propio Plan quien atribuye valores a cada uno en relación con los demás; por lo que en el presente caso, se ha adoptado como criterio el valorar dichos usos de forma que se obtengan iguales aprovechamientos medios para los sectores, incluyendo en cada sector la parte de sistemas generales que haya de ser compensada -- dentro del mismo. Para ello se procede en la forma siguiente:



- Se toman coeficientes iguales a la unidad para cada sector, ya que no existen diferencias sustanciales ni en su situación respecto a la estructura urbana, ni en la topografía y naturaleza del suelo.

- Para cada sector, el aprovechamiento medio viene dado por la expresión: (en cada sector sólo hay una zonificación).

Superficie con aprovechamiento x edificabilidad x coeficiente de zona

am =

Superficie total

o bien

Superficie con aprovechamiento x edificabilidad

am = K x coef. de zona ; K =

Superficie total del sector

donde K es conocido; el coef. de zona es desconocido y los am son todos iguales. Calculamos K para cada sector y dividimos todos los valores de K por el mayor de ellos; uno de los sectores al menos tendrá ahora un nuevo K = 1 por lo que podemos poner todos los coeficientes en función de uno de ellos. Es decir, tenemos el valor relativo de los coeficientes de zona. Dividiendo nuevamente por el mayor de ellos tenemos este coeficiente con valor igual o menor a la unidad. Introduciendo este coeficiente en el cálculo se obtienen los aprovechamientos medios iguales, como se comprueba en los cuadros adjuntos.

Hay que insistir en que el valor que el Plan atribuye al coeficiente de zona no parte de ninguna consideración de "rendimiento" o valor urbanístico, comercial, monetario, etc. del suelo sino de una ponderación "exprofeso" destinada a obtener la que se considera fórmula idónea de ejecución del suelo urbanizable programado, en el caso de Teruel.



Haciendo por último hincapié en que se han introducido los sistemas generales correspondientes a cada sector, dentro del mismo, dando así todos ellos igual aprovechamiento. Aprovechamiento que, a su vez, es igual al Medio de todo el Suelo Urbanizable Programado, e independiente de las etapas cuatrienales.

Y que, todo ello está encaminado, como ya hemos expuesto, a facilitar la gestión, y apoyado (desde la Información) en la escasez de suelo de esta clase, que resta potencia al mecanismo, que por ello mismo, ha podido ser simplificado. .



SECTOR	COEFICIENTE DE SECTOR	ZONA	COEFICIENTE DE ZONA CZ	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR m ² .	SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO EN m ² .	EFECTIVIDAD EN m ² /m ² .	SUPERFICIES DE SISTEMAS GENERALES en m ² .	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR
1. ENSANCHE DEL ENSANCHE	1	RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA GRADO 30.	0,265	102.600	87.600	0,65	14.910	0,147
2. AMPLIACION DE LAS VIAS	1	RESIDENCIAL EXTENSIVA GRADO 20	1,000	409.200	400.400	0,15	8.800	0,147
3. CELADAS	1	RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 10	0,216	547.470	497.700	0,75	49.770	0,147
4. CARRETERA DE SAN BLAS	1	RESIDENCIAL EXTENSIVA GRADO 20	0,991	57.500	56.900	0,15	600	0,147
5. AMPLIACION DE LA FUENFRESCA	1	RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA GRADO 30	0,321	364.350	333.990	0,50	30.360	0,147
6. FRENTE A FUENFRESCA	1	RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA GRADO 30	0,240	27.000	25.400	0,55	1.600	0,147
7. VALDELOBOS	1	RESIDENCIAL EXTENSIVA GRADO 20	0,499	150.670	147.970	0,30	2.700	0,147
8. CASTRALVO	1	RESIDENCIAL EXTENSIVA GRADO 20	0,500	173.000	169.700	0,30	3.300	0,147
				1.836.090 m ² .	1.723.660 m ² .		112.340	

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO = $A_m = \frac{\sum S_i}{S_i} = 0,147$ (Igual en los dos cuadrantes)

am1	./.	0,555	Cz1	./.	0,814	Cz1	=	1,229	.....	Cz1	=	0,265	am1	=	$\frac{87.600 \times 0,65 \times 0,265}{102.600} = 0,147$
am2	./.	0,147	Cz2	./.	0,215	Cz2	=	4,651	.....	Cz2	=	1,000	am2	=	$\frac{400.400 \times 0,15 \times 1,000}{409.200} = 0,147$
am3	./.	0,682	Cz3	./.	1,000	Cz3	=	1,000	.....	Cz3	=	0,216	am3	=	$\frac{497.700 \times 0,75 \times 0,216}{547.470} = 0,147$
am4	./.	0,148	Cz4	./.	0,217	Cz4	=	4,608	.....	Cz4	=	0,991	am4	=	$\frac{56.900 \times 0,15 \times 0,991}{57.500} = 0,147$
am5	./.	0,459	Cz5	./.	0,673	Cz5	=	1,488	.....	Cz5	=	0,321	am5	=	$\frac{333.990 \times 0,50 \times 0,321}{164.350} = 0,147$
am6	./.	0,610	Cz6	./.	0,894	Cz6	=	1,118	.....	Cz6	=	0,240	am6	=	$\frac{25.400 \times 0,55 \times 0,240}{27.000} = 0,147$
am7	./.	0,295	Cz7	./.	0,432	Cz7	=	2,315	.....	Cz7	=	0,499	am7	=	$\frac{147.970 \times 0,30 \times 0,499}{150.670} = 0,147$
am8	./.	0,294	Cz8	./.	0,431	Cz8	=	2,320	.....	Cz8	=	0,500	am8	=	$\frac{169.700 \times 0,30 \times 0,500}{173.000} = 0,147$

SECTOR	COEFICIENTE DE SECTOR	ZONA	COEFICIENTE DE ZONA C2	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR m ²	SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO EN m ²	EDIFICABILIDAD EN m ² /m ²	SUPERFICIES DE SISTEMAS GENERALES en m ²	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR
1. ENSANCHE DEL ENSANCHE	1	RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA GRADO 3º	0,265	102.600	87.600	0,65	14.910	0,147
2. AMPLIACION DE LAS VIÑAS	1	RESIDENCIAL EXTENSIVA GRADO 2º	1,000	409.200	400.400	0,15	8.800	0,147
3. CELADAS	1	RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 1º	0,216	547.470	497.700	0,75	49.770	0,147
4. CARRETERA DE SAN BLAS	1	RESIDENCIAL EXTENSIVA GRADO 2º	0,991	57.500	56.900	0,15	600	0,147
5. AMPLIACION DE LA FUENFRESCA	1	RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA GRADO 3º	0,321	364.350	333.990	0,50	30.360	0,147
6. FRENTA A FUENFRESCA	1	RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA GRADO 3º	0,240	31.300	29.400	0,65	1.900	0,147
7. VALDELOBOS	1	RESIDENCIAL EXTENSIVA GRADO 2º	0,499	150.670	147.970	0,30	2.700	0,147
8. CASTRALVO	1	RESIDENCIAL EXTENSIVA GRADO 2º	0,500	173.000	169.700	0,30	3.300	0,147
				1.836.090 m ²	1.723.660 m ²		112.340	

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO = $A_m = \frac{51}{51} \text{ Am1} = 0,147$ (Igual en los dos cuatrillos)

am1	./.	0,555	Cz1	./.	0,814	Cz1	=	1,229	.....	Cz1	=	0,265	am1	=	$\frac{87.600 \times 0,65 \times 0,265}{102.600} = 0,147$
am2	./.	0,147	Cz2	./.	0,215	Cz2	=	4,651	.....	Cz2	=	1,000	am2	=	$\frac{400.400 \times 0,15 \times 1,000}{409.200} = 0,147$
am3	./.	0,682	Cz3	./.	1,000	Cz3	=	1,000	.....	Cz3	=	0,216	am3	=	$\frac{497.700 \times 0,75 \times 0,216}{547.470} = 0,147$
am4	./.	0,148	Cz4	./.	0,217	Cz4	=	4,608	.....	Cz4	=	0,991	am4	=	$\frac{56.900 \times 0,15 \times 0,991}{57.500} = 0,147$
am5	./.	0,459	Cz5	./.	0,673	Cz5	=	1,488	.....	Cz5	=	0,321	am5	=	$\frac{333.990 \times 0,50 \times 0,321}{364.350} = 0,147$
am6	./.	0,610	Cz6	./.	0,894	Cz6	=	1,118	.....	Cz6	=	0,240	am6	=	$\frac{29.400 \times 0,65 \times 0,240}{31.300} = 0,147$
am7	./.	0,295	Cz7	./.	0,432	Cz7	=	2,315	.....	Cz7	=	0,499	am7	=	$\frac{147.970 \times 0,30 \times 0,499}{150.670} = 0,147$
am8	./.	0,294	Cz8	./.	0,431	Cz8	=	2,320	.....	Cz8	=	0,500	am8	=	$\frac{169.700 \times 0,30 \times 0,500}{173.000} = 0,147$



CAPITULO ISector 1. EL ENSANCHE DEL ENSANCHE

I.1. DELIMITACION

Situado al sur del actual Ensanche, limita al Norte y Oeste con parte del área 43 de suelo urbano al Este con el Suelo Urbanizable Programado de la Fuenfresca y al Sur con la vía de Plan General citada.

Tiene una extensión de 10,26 Has. de las que sólo 8,760 Has. tienen aprovechamiento, ya que 0,924 Has. son zona verde de Plan General, y 0,576 viales de Sistemas Generales con aprovechamiento nulo.

I.2. USOS. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 3º

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

De todas las tipologías. A definir en detalle por el Plan Parcial.

COMPATIBLES: SERVICIOS en toda su amplia gama, con las siguientes concreciones:

- Administrativo, Religioso, Recreativo y Asistencial sin limitaciones.
- Sanitario. Solo dispensarios y consultorios.
- Servicios Especiales. Si están relacionados directamente con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante.

CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS. COMERCIAL

Sin limitaciones. Resolviendo los problemas de tráfico generados.



ESPECTACULOS

Hasta 500 localidades como máximo. Recayente a una vía de anchura igual o superior a 10 metros.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones para la práctica del deporte. Resolviendo los problemas de tráfico.

INDUSTRIAL

En planta baja y semisótano, con límite de 500 m². y siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

ALMACENES

En planta baja y semisótano. Hasta 500 m². de superficie.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos, e incluso en edificios completos.

I.3. EDIFICABILIDAD

0,65 m²/m². sobre la superficie con aprovechamiento del sector.

I.4. ALTURAS

Las que determine el Plan Parcial, con un máximo de 5 plantas 15,50 metros.

I.5. DENSIDAD

Un máximo de 35 viviendas por hectárea. (De las que poseen aprovechamiento).

I.6. PARCELA MINIMA

Se estará a lo que determine el Plan Parcial.



I.7. OCUPACION MAXIMA

La resultante de un retranqueo de 5 metros al frente y 3 a lindes laterales.

I.8. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

$Am_1 = 0,147$ unidades por metro cuadrado de suelo.

I.9. APARCAMIENTOS

Se resolverá su distribución a nivel de Plan Parcial, teniendo en cuenta en cualquier caso que, en aquellos edificios que por su carácter exijan una concentración notable de vehículos, se requerirá un estudio previo del mismo con las correspondientes soluciones. Permitidos en edificios completos.

I.10. OBSERVACIONES

Además de las dotaciones de Plan Parcial, deberá ceder, como sistemas generales:

- . 9.240 m². de zona verde
- . 5.160 m². correspondientes a la nueva vía Sur.



CAPITULO II

Sector 2. AMPLIACION LAS VIÑAS

Sector 4. CARRETERA DE SAN BLAS

II.1. DELIMITACION

Sector 2. Ampliación de las Viñas

Con una superficie total de 40,92 Has. de las que solo 40,04 tienen aprovechamiento, es el sector situado más al Norte de toda la ciudad. Limita al Norte y Oeste con la futura variante. Al Este con los cerros del Cementerio y al Sur con el área 12 "Las Viñas" del suelo urbano.

Sector 4. Carretera de San Blas

Con una extensión de 5,75 Has. de las que solo 5,69 Has. tienen aprovechamiento, se trata de 2 áreas discontinuas situadas al Noroeste de Teruel. Limitan al norte con los cortados que la separan del área 13-1. La Paz, al este con un barranco, al sur con los escarpes que la separan de la Vega y al Oeste con suelo urbanizable no Programado.

II.2. USOS. RESIDENCIAL EXTENSIVO. GRADO 2º

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

Sector 2. Edificación aislada o pareada.

Sector 4. Edificación aislada o pareada e incluso alineada.

(TR.)

COMPATIBLES: SERVICIOS en toda su amplia gama, con las siguientes puntualizaciones:

- Administrativo

Solamente el relacionado con el funcionamiento de alguno de los usos del sector.

- Religioso, Recreativo y Asistencial

Sin limitaciones.



- Sanitario

Consultorios y dispensarios. Caso de plantearse algún tipo de policlínica, máximo de 50 camas. Respetando el régimen de tráfico y resolviendo los problemas de aparcamientos y funcionamiento.

Recayente al menos por uno de sus lados a calle de anchura igual o superior a 10 metros.

- Servicios Especiales

Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o serán tratados exentos y acordes con la tipología de la zona.

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Hasta 200 espectadores como máximo. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

OFICINAS

Hasta 300 m². Respetando la tipología de la zona y resolviendo los problemas de tráfico generados.

COMERCIAL

Comercio diario al servicio del área, respetando el régimen de tráfico y resolviendo en su parcela problemas de carga y descarga.

Con límite máximo de 300 m². construidos.

HOTELERO

Hasta 100 camas. Recayendo, al menos por uno de sus lados, a una vía de anchura igual o superior a 10 metros, y resolviendo los problemas de tráfico generados.

DEPORTIVO

Sin limitaciones, pero con acceso directo a calle de anchura igual o superior a diez metros.



INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja, hasta 500 m²., siempre que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

ALMACENES

En planta baja y semisótano. Hasta 500 m². Resolviendo los problemas de tráfico y carga y descarga suscitados.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos.

II.3. EDIFICABILIDAD

(en su totalidad)
0,15 m²/m². sobre la superficie del sector. (TK)

II.4. ALTURA

2 plantas, 7 metros como máximo si bien en un 30 % de la superficie de la planta se puede llegar a 3 plantas, 9,50 metros.

II.5. DENSIDAD

¹⁰
7 viviendas por hectárea.

C.9.6

(TK)

II.6. PARCELA MINIMA

La que determine el Plan Parcial.

II.7. OCUPACION MAXIMA

La que determine el Plan Parcial.



II.8. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

0,147 unidades por metro cuadrado, en cada uno de los dos sectores.

II.9. APARCAMIENTOS

Se resolverá su distribución a nivel de Plan Parcial, teniendo en cuenta que, en aquellos edificios que por su carácter, generen importante tráfico, se exigiría un estudio previo del cálculo del mismo y las soluciones propuestas.

Deberán estar situadas en sótano, semisótano o planta baja si se hallan protegidas por construcción, pero -- también podrá disponerse a cielo abierto, sobre el terreno, sin restar capacidad a los viales.

Además de las dotaciones de Plan Parcial, tienen que ceder sistemas generales:

Sector 2: . 3.600 m². de zona verde, a ubicar junto a la dotación de Plan Parcial.

- . 5.200 m². para el tramo correspondiente de la nueva variante.

Sector 4: . 600 m². de zona verde a ubicar junto con las dotaciones de Plan Parcial.

- . Dada la excepcional importancia visual del emplazamiento, el Plan Parcial deberá contemplar las medidas protectoras al respecto, en especial en lo referente a los bordes oriental y meridional.



CAPITULO III

Sector 3. CELADAS

III.1. DELIMITACION

Está situado junto a la Carretera Nacional 234, Sagunto-Burgos, que lo limita por el Oeste. Al Norte limita -- con la Carretera Comarcal TE-V-1.001 a Celadas, al Este con la Vega del Alfambra y al Sur con la misma vega y terrenos del Parador Nacional de Turismo.

Tiene una extensión de 49,77 Has. todas ellas aprovechables ya que no existen dentro del mismo zonas verdes de Plan General ni sistemas generales. Se le aplican ^{49,77} 7,977 Has. teóricas de zona verde de Plan General para, una vez evaluado su costo, aplicar la indemnización sustitutoria.

III.2. USOS. RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 1º

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

De todas las tipologías. A definir en detalle por el Plan Parcial.

COMPATIBLES: SERVICIOS en toda su amplia gama. A concretar por el Plan Parcial, de acuerdo con las siguientes puntualizaciones:

- Administrativo

El relacionado con los servicios del sector.

- Religioso y Asistencial

Sin limitaciones.

- Sanitario

En las condiciones y localización que determine el Plan Parcial.



- Recreativo

En las condiciones y localización que determine el Plan Parcial.

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS

En las condiciones y ubicación que determine el Plan Parcial.

ESPECTACULOS. COMERCIAL y HOTELERO

En las condiciones y ubicación que determine el Plan Parcial.

DEPORTIVO

Sin más limitaciones que el poseer acceso directo desde calle de anchura igual o mayor de 10 metros, resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

INDUSTRIAL

Industrias de artesanía y talleres de hasta 500 m²., 60 dB (A) y siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.
En semisótano y planta baja.

ALMACENES

Unicamente los necesarios para el funcionamiento de los usos del sector. Hasta 500 m². En planta baja y semisótano.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano, sótanos e incluso en edificios completos.



III.3. EDIFICABILIDAD

0,75 m²/m². a aplicar sobre la superficie total del sector.

III.4. ALTURAS

Se regularán en el Plan Parcial del sector.

(N)

En edificación residencial, altura máxima 3 plantas, 10 metros. en fachada con respecto a la alineación de parcela se permiten semisótanos con una altura sobre rasante de 0,60m. a la cara inferior del forjado de techo del mismo.

En edificaciones de otro tipo se regularán las condiciones en el Plan Parcial del sector.

III.5. DENSIDAD

25 Viviendas por Ha.

III.6. PARCELA MINIMA

Se señalará por el Plan Parcial.

III.7. OCUPACION MAXIMA

Se señalará por el Plan Parcial.

III.8. APROVECHAMIENTO

El medio del sector es 0,147 unidades por metro cuadrado.

III.9. APARCAMIENTOS

1 aparcamiento por vivienda o cada 100 m². de edificación. A justificar por el Plan Parcial.





CAPITULO IV

Sector 5. AMPLIACION DE LA FUENFRESCA

IV.1. DELIMITACION

Tiene una extensión total de 36,435 Has. situadas al Sur del área 19 "Fuenfresca" de suelo Urbano, que la limita al Norte. Limitando al Este con la variante de la N-234, al Sur con la carretera de Castralvo y al Oeste con una franja de Suelo Urbanizable No Programado.

Del total del sector, 3,036 Has. (Zona verde de Plan General) tienen aprovechamiento cero, restando 33,399 Has. con aprovechamiento rentable.

IV.2. USOS - RESIDENCIAL Y DE SERVICIOS SEMIINTENSIVO GRADO 3º

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

De todas las tipologías. A definir en detalle por el Plan Parcial.

COMPATIBLES: SERVICIOS en toda su amplia gama, con las siguientes concreciones:

- Administrativo, Religioso, Recreativo y Asistencial sin limitaciones.
- Sanitario. Solo dispensarios y consultorios.
- Servicios Especiales. Si están relacionados directamente con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante.

CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS. COMERCIAL

Sin limitaciones. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

ESPECTACULOS

Hasta 500 localidades como máximo. Recayente a una vía de anchura igual o superior a 10 metros.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones para la práctica del deporte. Resolviendo los problemas de tráfico.

INDUSTRIAL

En planta baja y semisótano, con límite de 500 m². y siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

ALMACENES

En planta baja y semisótano. Hasta 500 m². de superficie.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos, e incluso en edificios completos.

IV.3. EDIFICABILIDAD

0,50 m²/m². sobre la superficie con aprovechamiento rentable.

0,75 m²/m². sobre las 20,825 Has. de las manzanas edificables.

IV.4. ALTURA MAXIMA

4 Plantas, 12 metros.

IV.5. DENSIDAD

45 viviendas por hectárea.



IV.6. PARCELA MINIMA

La que establezca el Plan Parcial.

IV.7. OCUPACION MAXIMA

La que establezca el Plan Parcial.

IV.8. APARCAMIENTOS

Del Régimen de circulación y aparcamientos, el Plan Parcial estará a lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

IV.9. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

0,147 unidades por metro cuadrado.



CAPITULO V

Sector 6. FRENTE A FUENFRESCA

V.1. DELIMITACION

(TR)

1.600

Tiene una extensión de 3,13 Has., de las que únicamente 2,94 Has. tienen aprovechamiento rentable, siendo los 1.900 m2. restantes de aprovechamiento nulo, destinados a zona verde de Plan General.

Situado en el final de la Avda. de Sagunto, al Norte de la misma y junto al comienzo de la Cuesta del Carrajete limita al Norte, y Oeste, con suelo No Urbanizable especialmente Protegido, al Este con Suelo Urbanizable no programado y al Sur con la ya citada vía.

V.2. USOS - RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 3º

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

De todas las tipologías. A definir en detalle por el Plan Parcial.

COMPATIBLES: SERVICIOS en toda su amplia gama, con las siguientes concreciones:

- Administrativo, Religioso, Recreativo y Asistencial sin limitaciones.
- Sanitario. Solo dispensarios y consultorios.
- Servicios Especiales. Si están relacionados directamente con las infraestructuras, serán subterráneos o estarán englobados en la edificación circundante.

CULTURAL Y DOCENTE

Sin limitaciones.

OFICINAS. COMERCIAL

Sin limitaciones. Resolviendo los problemas de tráfico generados.



ESPECTACULOS

Hasta 500 localidades como máximo. Recayente a una vía de anchura igual o superior a 10 metros.

DEPORTIVO

Gimnasios e instalaciones para la práctica del deporte. Resolviendo los problemas de tráfico.

INDUSTRIAL

En planta baja y semisótano, con límite de 500 m². y siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

ALMACENES

En planta baja y semisótano. Hasta 500 m². de superficie.

APARCAMIENTOS

En planta baja, semisótano y sótanos, e incluso en edificios completos.

V.3. EDIFICABILIDAD

0,65 m²./m². sobre la superficie con aprovechamiento del sector.

V.4. ALTURAS

Las que determine el Plan Parcial, con un máximo de 5 plantas, 15,50 metros.

V.5. DENSIDAD

Un máximo de 35 viviendas por hectárea. (De las que poseen aprovechamientos).

V.6. PARCELA MINIMA

La que señale el Plan Parcial.



V.7. OCUPACION MAXIMA

La que señale el Plan Parcial.

V.8. APROVECHAMIENTO

El medio del sector es de 0,147 unidades por metro cuadrado.

V.9. APARCAMIENTOS

Se establecerá la dotación correspondiente de acuerdo --
con el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

V.10 OBSERVACIONES

*Las superficies computables del polígono a efecto de las citadas áreas
las reales y no las expresadas nominalmente en el Plan (se que son
medidas sobre plano y por lo tanto teoricas. (adj. 17)*



CAPITULO VI

Sector 7. VALDELOBOS

Sector 8. CASTRALVO

VI.1. DELIMITACION

Sector 7:

Tiene una extensión de 15,0672 Has., de las que una pequeña parte (2.762 m2.) están destinados a zona verde de Plan General, con aprovechamiento nulo. Restando 14,8 Has. con aprovechamiento rentable.

Situado en el Km. 115 de la Carretera Sagunto - Burgos, limita al Norte con ella, constituyendo el Suelo No Urbanizable los restantes límites, salvo al Oeste que en una zona, limita con suelo urbanizable No Programado.

Sector 8:

Cuenta con una extensión total de 17,3 Has. (11,64 al Oeste de la carretera, y las otras 5,66 al lado oriental de la misma) y de las cuales sólo 16,97 Has. tienen aprovechamiento ya que 3.300 m2. están destinados a zona verde de Plan General con aprovechamiento nulo.

Situada al Nordeste del actual núcleo de igual nombre, queda separado de él por otra zona de suelo urbanizable no programado.

Limitada en sus lados Norte, Sur, y Oeste por barrancos, el límite Oriental lo constituyen divisiones de propiedad que lo separan del suelo no urbanizable vecino.



VI.2. USOS - RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 2º

MAYORITARIO: RESIDENCIAL

Edificación aislada o pareada.

COMPATIBLES: SERVICIOS en toda su amplia gama, con las siguientes puntualizaciones:

- Administrativo

Solamente el relacionado con el funcionamiento de alguno de los usos del sector.

- Religioso, Recreativo y Asistencial

Sin limitaciones.

- Sanitario

Consultorios y dispensarios. Caso de plantearse algún tipo de policlínica, máximo de 50 camas. Respetando el régimen de tráfico y resolviendo los problemas de aparcamientos y funcionamiento.

Recayente al menos por uno de sus lados a calle de anchura igual o superior a 10 metros.

- Servicios Especiales

Si están directamente relacionados con las infraestructuras, serán subterráneos o serán tratados exentos y acordes con la tipología de la zona.

CULTURAL - DOCENTE

Sin limitaciones.

ESPECTACULOS

Hasta 200 espectadores como máximo. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

OFICINAS

Hasta 300 m2. Respetando la tipología de la zona y resolviendo los problemas de tráfico generados.

COMERCIAL

Comercio diario al servicio del área, respetando el régimen de tráfico y resolviendo en su parcela problemas de carga y descarga.

Con límite máximo de 300 m2. construídos.



HOTELERO

Hasta 100 camas. Recayendo, al menos por uno de sus lados, a una vía de anchura igual o superior a 10 metros, y resolviendo los problemas de tráfico generados.

DEPORTIVO

Sin limitaciones, pero con acceso directo a calle de anchura igual o superior a diez metros.

INDUSTRIAL

Industrias artesanas y talleres en planta baja, hasta 500 m²., siempre que puedan ajustarse en cuanto ubicación y medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias. Resolviendo los problemas de tráfico generados.

ALMACENES

Hasta 500 m². el tratamiento estético de las construcciones será acorde con el del uso mayoritario. Respeto al régimen de tráfico y resolución de los problemas de carga y descarga.

SERVICIOS

Los servicios necesarios para el funcionamiento del área y que no entren en conflicto con ella.

APARCAMIENTOS

Caso de ser en construcción, solo permitidos en sótano semisótano.

VI.3. EDIFICABILIDAD

0,30 m²/m². a aplicar sobre la superficie con aprovechamiento del sector.



VI.4. ALTURAS

2 plantas, 7 metros como máximo, si bien en un 30 % de la superficie de la planta se puede llegar a 3 plantas 9,50 metros.

VI.5. DENSIDAD

10 viviendas por hectárea.

VI.6. PARCELA MINIMA

la que señala el Plan Parcial.

(a)

— 1.000 m². con frente mínimo de 15 metros. —

VI.7. OCUPACION MAXIMA

La que señale el correspondiente Plan Parcial.

VI.8. APROVECHAMIENTO MEDIO

0,147 unidades por metro cuadrado.

VI.9. APARCAMIENTOS

Se estará a lo dispuesto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Se recomienda el establecimiento de un horario de usos para el tráfico de vehículos y para resolver los problemas de carga y descarga, de tal manera que sea primordial el uso peatonal, en aquellas calles inferiores a 5 metros de anchura.



TITULO III

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Diferentes áreas del Término Municipal son clasificados como tales, en función de su aptitud y de su no inclusión en áreas que deban ser protegidas del proceso urbanizador. Sin embargo la falta de una inmediata necesidad evita su inclusión en el Programa, siendo un elemento flexibilizador de las previsiones futuras.

La extensión total de esta clase de suelo es de --- 527,22 Has. de las que 344,82 se hallan en la proximidad de la ciudad, representando un 1,25 % de la extensión del Término Municipal.

Su regulación jurídica, diferente según las distintas áreas, se desarrolla a lo largo de los distintos capítulos de este Título de las Normas. Gráficamente representado en los planos 2-1, 2-2 y 2-7.



CAPITULO I

Area O. AMPLIACION CONSTRUCCIONES TERUEL S.A.

I.1. DELIMITACION

Situado en la Vega del Guadalaviar-Turia , al Sur del sector 2.2.a. del Suelo Urbano, limita al este con la carretera de Villaspesa, al Sur con suelo No Urbanizable de regadío y al oeste con el cauce del río. Tiene una extensión de 8,4 Has.

I.2. USOS INCOMPATIBLES

INDUSTRIAL que no sea el necesitado para la ampliación de la instalación situada en el área 2.2.a.vecina.

RESIDENCIAL que no sea el destinado al encargado o vigilante del uso mayoritario futuro.

ALMACENES

OFICINAS

COMERCIAL Y HOTELERO

DEPORTIVO

APARCAMIENTOS

SERVICIOS y CULTURAL - DOCENTE

ESPECTACULOS

I.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

I.3.1. Delimitación

Se hará de acuerdo con los límites de la propiedad.

I.3.2. Magnitudes Mínimas y Máxima

Su exacta delimitación según los límites de propiedad:
8,4 Has.



I.3.3. Sistemas de Dotaciones, Servicios y Equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística (en adelante P.A.U.) que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

I.3.4. Requisitos de conexión con el viario

Deberá conectar con la carretera de Villaspesa como máximo en un punto (si es de entrada y salida) o en dos (si son de una sola dirección).

I.3.5. Redes de servicio

Se proveerá de agua potable de la red general, conectando sus afluentes a la red municipal de saneamiento, depurando previamente los elementos que no sean admisibles en la red, de acuerdo con la normativa municipal, y en el correspondiente capítulo de estas Normas.

I.4. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o secano.

Se señalan las siguientes condiciones:

- . 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:



- en regadío es de 2.500 m2.

- en secano es de 5.000 m2.

que quedará registrada como afecta a la edificación residencial

- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m2.
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.



CAPITULO II

Area 1. EL ENSANCHE DEL ENSANCHE

II.1. DELIMITACION

Con una extensión de 27,80 Has. se encuentra al sur del actual Ensanche, que lo limita por el norte, siendo el sector 5, Fuenfresca su límite oriental. Al sur, la topografía de los escarpes meridional y de nuevo los escarpes constituyen el límite occidental. Tal como gráficamente se representa en el plano 2-2-11 y 2-7.
Pensada como prolongación de la ciudad, aunque con menor intensidad de uso.

II.2. USOS INCOMPATIBLES

INDUSTRIAL

- . Aquellas industrias que no puedan ajustarse ni en cuanto a ubicación ni en cuanto a medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.
- . Las de extensión mayor de 500 m².
- . Las ubicadas en edificios independientes.

ALMACENES

Los de superficie superior a 500 m². o ubicados en edificios independientes.

RESIDENCIAL

Con densidad superior a 40 viviendas por hectárea.



II.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

II.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad.

Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área restante.

II.3.2. Magnitudes mínimas y máximas

Mínima de 8 hectáreas y máximo de 27,80 Has.

II.3.3. Sistemas de dotaciones servicios y equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen y cubriendo en el área la dotación de zonas verdes de Plan General, en la proporción de 5 m². por habitante.

II.3.4. Requisitos para conexión con viario

Garantizarán una conexión, como mínimo de 12 metros de anchura con la actual carretera de Castralvo y con la nueva vía del Sur, de Sistema General de Comunicaciones. Además de lo cual se debe asegurar la continuidad de la conexión principal para dar servicio a otras áreas que puedan ser objeto en otro momento de diferentes programas de actuación. En el punto en que la carretera de Castralvo pasa bajo la variante, el Programa de Actuación Urbanística correspondiente preverá un lazo de conexión entre ambas que mejore la accesibilidad a la parte meridional de la ciudad.



II.3.5. Redes de Servicio

Las redes de servicio, en este caso, conectarán con los fundamentales que van por la carretera Teruel - Castrálvo, por lo que las conexiones serán previstas de igual modo que al hablar del sistema viario.

En cuanto al nivel exigible será el establecido por el Plan en el correspondiente capítulo de las Normas.

II.4. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o seco.

Se señalan las siguientes condiciones:

- . 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:

- en regadío es de 2.500 m².

- en seco es de 5.000 m².

que quedará registrada como afecta a la edificación residencial

- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m².
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.



CAPITULO III

Area 2. FRENTE A FUENFRESCA

III.1. DELIMITACION

Con una superficie de 40,28 Has.

Se sitúa en zona alejada del Suelo Urbano hacia el sures-
te. Lindante por el norte y este con suelo No Urbanizable,
especialmente Protegido por el oeste con el sector 6 de,
Suelo Urbanizable Programado, y por el Sur el área 17
"Fuenfresca" y zona 3 de Suelo Urbanizable No Programado
"nuevo Polígono Industrial Sur".

Se representa en el plano 2-2-11 y 2-7. Con vocación de
servicios y residencial.

III.2. USOS INCOMPATIBLES

INDUSTRIAL

ALMACENES

De extensión superior a 1.000 m2.

RESIDENCIAL

Aquella que produzca una densidad superior a 35 vivien-
das por Hectárea.

III.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

III.3.1. Delimitación.

Seguirá, si es posible, las características físicas fácil-
mente reconocibles (caminos, barrancos) o elementos de la
estructura general (caminos, carretera, ferrocarril) y,
en todo caso, líneas divisorias de propiedad. Siempre
que al realizar la delimitación, no quede inutilizable
para futuras actuaciones el área restante.



III.3.2. Magnitudes mínimas y máximas

10 Has. y 40,28 Has., superficie total de la actuación, medida sobre plano.

III.3.3. Dotaciones, Servicios y equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior; que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

Debiendo así mismo cubrir la dotación de zona verde de Plan General en el mismo área.

III.3.4. Requisitos para garantizar conexión con red viaria

Mínimo una conexión de 12 metros anchura con la N-234 o la vía de Sagunto, en punto de buena visibilidad, y con enlace adecuado.

Teniendo en cuenta de no cortar la posibilidad de prolongar dichas conexiones en áreas objeto de posterior programación, y que no cuenten la posibilidad de conectar directamente con la vía principal.

III.3.5. Redes de servicio

Las redes de servicio, en este caso, conectarán con las fundamentales que van por la Avda de Sagunto.

En cuanto al nivel exigible será el mismo que el establecido por el Plan en el correspondiente capítulo de las Normas.



III.4. DEFINICION DEL NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o secano.

Se señalan las siguientes condiciones:

- . 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:

- en regadío es de 2.500 m².

- en secano es de 5.000 m².

que quedará registrada como afecta a la edificación residencial

- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m².
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.

III.5. OBSERVACIONES

Dado el interés de conseguir una atractiva zona residencial y de servicios, "puerta" de la ciudad desde Valencia, los Programas de Actuación Urbanística deberán regular las condiciones de borde sobre todo en la zona recayente a la antigua carretera. Debiendo también establecer las proporciones y ubicación de los diferentes usos.



CAPITULO IV

Area 3. POLIGONO INDUSTRIAL "SUR"

IV.1. DELIMITACION

Representada en los planos 2-2-11 y en el 2-7, tiene una extensión total de 180 Has. planteada en base a sus claros límites, que son: Al Norte la antigua carretera N-234. Al Este y Sur, el ferrocarril y al Oeste la variante de la carretera citada.

Se propone como una zona en la que de manera compatible se pueden organizar usos que, desde los servicios de carretera en la parte septentrional, puedan albergar otra serie de servicios y espectáculos hasta industria pesada y gran almacenaje en la meridional junto al ferrocarril, con fácil organización de aparcaderos y una gran accesibilidad desde la variante.

IV.2. USOS INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL

Siempre que no se trate de viviendas necesarias para el servicio y funcionamiento de los usos mayoritarios, y justificadas.

INDUSTRIAL

Siempre que no puedan adaptarse, en ubicación y medidas correctoras, a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.



IV.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

IV.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad.

Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área restante.

IV.3.2. Magnitudes mínima y máxima de actuación

10 y 180 Has.

IV.3.3. Sistema de Dotaciones, Servicios y Equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

IV.3.4. Requisitos para garantizar conexiones con viario y transporte

De un lado, interesará establecer conexiones peatonales, a diferente nivel, con la Fuenfresca, caso de estar realizada, aproximando este área a las de residencia y, de otro, en cuanto al tráfico rodado, y en función de cálculos previos de cuantías, se preverán conexiones con la vía fundamental (la N-234) dejándolas en continuidad para dar servicio a futuras zonas no recayentes a la vía fundamental.

Se recomienda la utilización del ferrocarril, tan próximo, tanto para el transporte de mercancías como el de personas.



IV.3.5. Redes de servicio

Deberán de plantearse " ex novo " (dada la situación y extensión de la zona) de acuerdo con la normativa de este Plan y los oportunos estudios técnicos que deberán de contemplar la conveniencia de conectar o no con las redes generales de la Ciudad.

IV.4. CONDICIONES DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o secano.

Se señalan las siguientes condiciones:

- . 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:
 - en regadío es de 2.500 m².
 - en secano es de 5.000 m².que quedará registrada como afecta a la edificación residencial
- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m².
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.



CAPITULO V

Area 4. PINAR DE LA MUELA

V.1. DELIMITACION

Con una superficie total de 22 Has., se sitúa al oeste del área de igual nombre de Suelo Urbano. Sus límites son, al Norte y Sur los escarpes que la separan de la Vega, al este, el suelo Urbano del área 12 y al oeste el suelo No Urbanizable.

V.2. USOS INCOMPATIBLES

INDUSTRIAL

- . De extensión superior a 500 m2.
- . que no sea susceptible, en cuanto al uso y ubicación, de adoptar las medidas correctoras necesarias para adaptarse a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

ALMACENES

De extensión superior a 500 m2.

RESIDENCIAL

Con densidad superior a 10 viv/Ha.

V.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

V.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad. Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área restante.



V.3.2. Magnitudes mínimas y máximas de actuación

10 y 22 Has.

V.3.3. Sistema de Dotaciones, Servicios y Equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

Teniendo en cuenta, además, la dotación que genera de zona verde de Plan General, a albergar en el área.

V.3.4. Requisitos para garantizar conexiones con viario y transportes

Se realizarán los viales, estableciendo conexiones, de anchura mínima 10 metros, con la vía fundamental del área ya iniciada (acceso al Sanatorio), y utilizando, mejorado, como otro acceso el camino septentrional.

V.3.5. Redes de Servicio

Conectarán con las ya existentes en el área de la Muela ya en funcionamiento, tanto en lo referente a infraestructuras como a sistema viario.

El nivel exigible, será el regulado en el correspondiente apartado de las presentes Normas.



V.4. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o seco.

Se señalan las siguientes condiciones:

- 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:

- en regadío es de 2.500 m2.

- en secano es de 5.000 m2.

que quedará registrada como afecta a la edificación residencial

- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m2.
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros



CAPITULO VI

Area 5. CARRETERA DE SAN BLAS

VI.1. DELIMITACION

Situada al suroeste del polígono Industrial "La Paz" y en torno a la Carretera de San Blas, tiene una extensión de 31,66 Has. y se encuentra junto al sector 4 del suelo Urbanizable Programado. Limita al nordeste con las laderas que lo separan del polígono Industrial "La Paz", al este con el suelo Programado de igual nombre, al sur con los escarpes que lo separan de la Vega, y al oeste con suelo No Urbanizable. (Ver planos 2-5)

VI.2. USOS INCOMPATIBLES

INDUSTRIAL

- . Aquellas industrias que no puedan ajustarse ni en cuanto a ubicación ni en cuanto a medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.
- . Las de extensión mayor de 500 m².
- . Las ubicadas en edificios independientes.

RESIDENCIAL

Siempre que origine una densidad superior a 7 viv/Ha.



VI.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

VI.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos,) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad.

Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área restante.

VI.3.2. Magnitudes mínima y máxima

Mínima, 10 Has. y máxima las 31,66 Has., o la medida real que se obtenga de la medición sobre el terreno.

VI.3.3. Sistema de Dotaciones, Servicios y Equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

VI.3.4. Requisitos para garantizar conexiones con viario y transporte

Deberán asegurarse conexiones de 10 metros mínimos de anchura con la carretera de San Blas.

Estudiando la posibilidad de conectar con el área de la Paz y la N-234. Respetando, sin cortarlos, los actuales caminos.

VI.3.5. Redes de servicio

El nivel de servicio se establecerá de acuerdo con las Normas de este Plan y las posibilidades reales de actuación. Proponiendo las nuevas redes de infraestructuras, estudiando la conveniencia de conexión con las generales ya existentes.



VI.4. FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o seco.

Se señalan las siguientes condiciones:

- . 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:
 - en regadío es de 2.500 m².
 - en seco es de 5.000 m².que quedará registrada como afecta a la edificación residencial
- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m².
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.



CAPITULO VII

Area 6. FRENTE A CELADAS

VII.1. DELIMITACION

Con una superficie total de 4,9 Has., se sitúa tras la franja de suelo industrial de fondo de 100 metros recayente a la N-234 frente al polígono residencial Celadas. Limita al Nordeste con dicha franja y en las restantes orientaciones con las laderas de suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

VII.2. USOS INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL

Salvo el de encargados o vigilantes al servicio de la zona.

INDUSTRIAL

Aquellas que no puedan ajustarse ni en ubicación ni en medidas correctoras a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones concordantes.

VII.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LA ACTUACION

VII.3.1. Delimitación

Al tratarse de tan pequeña y aislada superficie, debe programarse en una única vez, siendo su delimitación la del área (punto VII-1).

VII.3.2. Magnitudes Mínimas y Máximas

4,9 Has., o las que resulten de la medición real del área.



VII.3.3. Sistemas de Dotaciones, Servicios y Equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística (en adelante P.A.U.) que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

VII.3.4. Requisitos para garantizar conexión viaria

Se hará mediante vía de anchura mínima de 10 m. a la carretera de San Blas y a las vías que, en ejecución del planeamiento, se creen en la franja de Suelo Urbano situada a su nordeste.

VII.3.5. Redes de servicio

Al menos con las condiciones reguladas en el capítulo correspondiente de estas Normas. Conectarán con las ya existentes.

VII.4. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o seco.

Se señalan las siguientes condiciones:

- . 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación, de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:



- en regadío es de 2.500 m2.
- en seco es de 5.000 m2.

que quedará registrada como afecta a la edificación residencial

- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m2.
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.



CAPITULO VIII

Area 7. AMPLIACION DE LA PAZ

VIII.1. DELIMITACION

Se sitúa en el Noroeste del actual polígono Industrial, en dos zonas separadas.

Una es una franja de 14,68 Has. situadas al suroeste del área 13.4. y la otra, de 23,5 Has. al Nordeste y en torno a la N-234.

Tiene una extensión total de 38,18 Has. y su límite septentrional es un camino existente, el Suelo No Urbanizable (plano 2-7).

VIII.2. USOS INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL

Siempre que no se trate de viviendas necesarias para el servicio y funcionamiento de los usos mayoritarios, y justificadas.

INDUSTRIAL

Siempre que no puedan adaptarse, en ubicación y medidas correctoras, a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.



VIII.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

VIII.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos,) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad.

Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área restante.

VIII.3.2. Magnitudes mínima y máxima

14,68 Has (la extensión de la subárea menor) y
38,18 Has. (el total de los terrenos clasificados)

VIII.3.3. Sistema de Dotaciones, Servicios y Equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

VIII.3.4. Requisitos de conexión del viario

Se apoyarán en las vías ya existentes, conectando con ellas con vías de anchura y características similares.

VIII.3.5. Redes de servicio

Se establecerán en conexión con las del área vecina si el estudio técnico demuestra su viabilidad, capacidad
- De acuerdo con la normativa específica de este Plan para infraestructuras -



VIII.4. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o secano. Se señalan las siguientes condiciones:

- . 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:

- en regadío es de 2.500 m².

- en secano es de 5.000 m².

que quedará registrada como afecta a la edificación residencial

- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m².
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros



CAPITULO IX

Area 8. AMPLIACION DE LAS VIÑAS

IX.1. DELIMITACION

Situada al Norte de la ciudad, constituyendo su límite septentrional, tiene una extensión de 21,4 Has. situadas a ambos lados de la carretera de Alcañiz. Limita al Norte y Oeste con la nueva variante y el Suelo No Urbanizable. Al este con el cerro del Cementerio, y al Sur con el sector 2 de Suelo Urbano.

IX.2. USOS INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL

Siempre que no se trate de viviendas necesarias para el servicio y funcionamiento de los usos mayoritarios, y justificadas.

INDUSTRIAL

Siempre que no puedan adaptarse, en ubicación y medidas correctoras, a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.



IX.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

IX.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos,) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad.

Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área restante.

IX.3.2. Magnitudes mínima y máxima

11,7 Has. (superficie de la zona occidental) y 21,4 Has. (superficie total del área)

IX.3.3. Sistema de Dotaciones, Servicios y Equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

Cumpliendo además, en el área con la dotación de zonas verdes de Plan General (5 m². por habitante).

IX.3.4. Requisitos conexión viario

Conectará con la variante (cuyo tramo correspondiente queda incluido en el área) y la carretera de Alcañiz con vías que, si son de doble dirección tendrán una anchura mínima de 10 metros, y de 7 metros si son unidireccionales.

Se establecerán conexiones de estas dimensiones con las áreas vecinas.

IX.3.5. Redes de servicio

Se establecerán de acuerdo con la Normativa específica de este Plan, realizando el estudio de la convergencia de conectar con las generales de la ciudad o el planteamiento independiente.



IX.4. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o seco. Se señalan las siguientes condiciones:

- . 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:

- en regadío es de 2.500 m².
- en seco es de 5.000 m².

que quedará registrada como afecta a la edificación residencial

- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m².
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.



CAPITULO X

Area A. CASTRALVO

X.1. DELIMITACION

Es un conjunto discontinuo, formado por 4 zonas situadas todas ellas al norte del actual núcleo que le da nombre, y que limitan por el Norte y sur al sector 5 de suelo urbanizable programado.

La mancha Nororiental limitada por la agresiva topografía salvo en el suroeste, donde recae a la carretera, Está dividida en dos que tienen una extensión de 6,44 Has y 6,26 Has. respectivamente.

Al Oeste de la anterior, limitada por divisiones de propiedad (salvo al este que lo es por la carretera y al Sur por un barranco), se encuentra una amplia extensión de 28,78 Has. que se desarrollan frente a frente de las anteriores.

Al Sureste de ellas, y del sector 5 del S.U.P. se encuentran de nuevo dos áreas unidas por la carretera cuyo límite septentrional es un barranco y el meridional el propio núcleo con una extensión total de 7,05 Has.

Todo ello consta gráficamente en el plano 2-2-3 de la Ordenación.

La extensión total de esta clase de suelo allí delimitado es de 48,53 Has.

X.2. USOS INCOMPATIBLES

INDUSTRIAL

- . De extensión superior a 500 m2.
- . que no sea susceptible, en cuanto al uso y ubicación, de adoptar las medidas correctoras necesarias para adaptarse a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

ALMACENES

De extensión superior a 500 m2.

RESIDENCIAL

Con densidad superior a 10 viv/Ha.



X.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

X.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos,) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad.

Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área restante.

X.3.2. Magnitudes mínima y máxima de actuación

Mínima de 6 hectáreas y máximo de 48,53

X.3.3. Sistema de Dotaciones, Servicios y Equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen y cubriendo además en el área la dotación legal de zona verde de 5 m². por habitante.

X.3.4. Requisitos para garantizar conexión con transportes y red viaria.

Todas las áreas deben de garantizar una conexión de anchura mínima 10 metros con la carretera Teruel - Castalvo.

De realizarse en primera instancia las áreas más próximas a ella, estas deberán dejar prevista dicha conexión (o conexiones) con las áreas más alejadas que, de no hacerlo, quedarían sin salida.

X.3.5. Redes de servicio

Las redes de servicio, en este caso, conectarán con los fundamentales que van por la carretera Teruel - Castalvo, por lo que las conexiones serán previstas de tal modo que al hablar del sistema viario.



En cuanto al nivel exigible será el establecido por el Plan en el correspondiente capítulo de las Normas.

X.4. DEFINICION DEL NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o secano.

Se señalan las siguientes condiciones:

- . 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:
 - en regadío es de 2.500 m².
 - en secano es de 5.000 m².que quedará registrada como afecta a la edificación residencial
- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m².
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.



CAPITULO XI

Area B.1. CAUDE

XI.1. DELIMITACION

Gráficamente representada en el plano 2-2-4, es una envolvente del actual suelo Urbano, en sus lados noroeste, nordeste y sureste. Este área, de 21,84 Has., limita a su vez por su noroeste con un camino existente, por su nordeste con el ferrocarril minero y por el sureste con líneas de propiedad; limitando, como el núcleo por el suroeste con el barranco y su zona regable. Es un área pensada para albergar usos derivados de la agricultura, compatibles con el vecino núcleo residencial, y que permite también su utilización por dotaciones y servicios como usos compatibles.

XI.2. USOS INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL

De densidad superior a 20 viviendas por hectárea.

INDUSTRIAL

Siempre que no puedan adaptarse, en ubicación y medidas correctoras, a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

XI.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

XI.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad. Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área restante.



XI.3.2. Magnitudes mínimas y máximas

Mínimo de 5 Has. y máximo de 21,84 Has. (extensión total del área medida sobre plano).

XI.3.3. Sistema de dotaciones, servicios y equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

Si se da el uso residencial, habrá de contar con la dotación legal de 5 m². por habitante de zona verde de Plan General.

XI.3.4. Requisitos para garantizar conexiones viarias

No se cortará, sin plantear una solución alternativa previa, ninguno de los caminos agrícolas ahora existentes. Y deberá preverse conexiones de 10 metros anchura mínima con una de las dos conexiones principales que unen el núcleo actual con esta expansión, y en especial con la zona escolar. Además de lo cual, se asegurará la continuación de dichas conexiones con las áreas que todavía no hayan sido objeto de Programa de Actuación Urbanística.

XI.3.5. Redes de servicio

Al menos en iguales condiciones que las reguladas por las presentes Normas en el capítulo correspondiente.



XI.4. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o seco. Se señalan las siguientes condiciones:

- . 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:
 - en regadío es de 2.500 m².
 - en seco es de 5.000 m².que quedará registrada como afecta a la edificación residencial
- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m².
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.

XI.5. OBSERVACIONES

Dada la ubicación, tan próxima al núcleo, habrá que cuidar especialmente las áreas de contacto, y los tratamientos de borde, al ser un área de gran importancia visual.



CAPITULO XII

Área B.2. CAUDE

XII.1. DELIMITACION

Junto al núcleo de Caudé, y con diferente objeto, se delimitan dos extensiones diferentes de suelo urbanizable No Programado, de funcionamiento independiente, por lo que están regulados en distintos capítulos.

En éste se trata de la superficie que se desarrolla frente al núcleo y al otro lado del barranco, en dirección suroeste.

Está formado por varias zonas en torno al nuevo acceso previsto, entre el barranco citado y la N-234.

Tiene una superficie total de 9,36 Has. (plano 2-2-4).

XII.2. USOS INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL

Con densidad superior a 4 viv/ Ha.

INDUSTRIAL

- . Aquellas industrias que no puedan ajustarse ni en ubicación ni en medidas correctoras a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

XII.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

XII.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad. Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área restante.



XII.3.2. Magnitudes mínimas y máximas

4 Has. y 9,36 Has.

XII.3.3. Sistema de Dotaciones, Servicios y Equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

Si se da el uso residencial, habrá de tener además en cuenta la dotación legal de zonas verdes de 5 m². por habitante.

XII.3.4. Requisitos para garantizar conexiones viarias

Si bien está rodeada de caminos, hay que asegurar la mejora de los mismos, su ensanchamiento hasta un mínimo de 10 m. y su conexión con una de las dos vías que comunican al núcleo con la N-234, en especial la de nuevo trazado. Recomendando, además, la utilización del ferrocarril para cercanías y largos recorridos.

XII.3.5. Redes de servicio

Al menos en iguales condiciones que las reguladas por las presentes Normas en el capítulo correspondiente.

XII.4. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación. Lo regulamos de una manera uniforme, para todo el término Municipal, garantizando su carácter aislado.

Para ello, las edificaciones residenciales a ubicar en esta clase de suelo, cumplirán las siguientes condiciones:



- 1: Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima, de 2.500 m². en regadío y de 5.000 m². en seco, quedando ésta afectada a la edificación en el Registro.
- 2: No se podrá ubicar más de una construcción unifamiliar residencial por parcela mínima no pudiendo ocupar más del 5 % de su superficie.
- 3: No pudiendo, en ningún caso, exceder de 18 m².
- 4: Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.



CAPITULO XIII

Area C. CONCUR

XIII.1. DELIMITACION

Graficamente representada en el plano 2-5-5, son dos áreas situadas al nordeste y suroeste de la carretera que va a Celadas pueblo, y que comprenden una superficie de 12,62 Has, idóneas para la ubicación de industria y almacenes en relación con los usos agrícolas del entorno.

XIII.2. USOS INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL

Excepto el necesario para el servicio del área. Con densidad máxima de 4 viv/ Ha.

INDUSTRIAL

Siempre que no puedan adaptarse, en ubicación y medidas correctoras, a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias.

XIII.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

XIII.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad. Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área restante.

XIII.3.2. Magnitudes mínimas y máximas

5 y 12,62 Has.



XIII.3.3. Sistemas de Dotaciones, Servicios y Equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística (en adelante P.A.U.) que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

XIII.3.4. Requisitos para garantizar conexión viaria

Se hará mediante vía de anchura mínima de 10 metros con la carretera a la que dan frente y en áreas de buena visibilidad.

No se dejará cortado ningún camino agrícola de los ahora existentes, pero podrá variar su tratado en el interior de esta clase de suelo, si se justifica la necesidad.

XIII.3.5. Redes de servicio

Al menos en iguales condiciones que las reguladas por las presentes Normas en el Capítulo correspondiente.

XIII.4. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación. Lo regulamos de una manera uniforme, para todo el término Municipal, garantizando su carácter aislado.

Para ello, las edificaciones residenciales a ubicar en esta clase de suelo, cumplirán las siguientes condiciones:

- 1: Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima, de 2.500 m². en regadío y de 5.000 m². en seco, quedando ésta afectada a la edificación en el Registro.
- 2: No se podrá ubicar más de una construcción unifamiliar residencial por parcela mínima no pudiendo ocupar más del 5 % de su superficie.
- 3: No pudiendo, en ningún caso, exceder de 18 m².

4: Los retrocesos mínimos a linderos serán de 10 metros.



CAPITULO XIV

Area D. SAN BLAS

XIV.1. DELIMITACION

Con una extensión total de 7,488 Has. se encuentra junto al núcleo y en su parte septentrional, dividido en tres áreas separadas entre sí por las escarpadas laderas (plano 2-2-6).

Su objeto es el ofrecer suelo para el crecimiento del núcleo, así como para servicios y almacenes y pequeños talleres en una oferta lo más variada posible.

XIV.2. USOS INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL

De densidad superior a 20 viv/Ha.

INDUSTRIAL

Siempre que no puedan adaptarse, en ubicación y medidas correctoras, a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias y las de superficie superior a 1.000 m².

ALMACENES

De superficie superior a 1.000 m².

XIV.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LA ACTUACION

XIV.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad. Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área restante.



XIV.3.2. Magnitudes mínimas y máximas

3 hectáreas la mínima y máxima las totales del suelo clasificado como Urbanizable no Programado - 7,488 Has.

XIV.3.3. Sistema de dotaciones, servicios y equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

A cubrir, además la dotación legal de 5 m². de zona verde.

XIV.3.4. Requisitos para garantizar la conexión viaria

Deben de plantear (las 3 subáreas) una conexión de anchura mínima 10 metros con las vías principales: carretera de San Blas a Teruel, y su desvío hacia la presa del pantano.

Debiendo respetar (sin cortarlos) los actuales caminos agrícolas.

No servirá como conexión principal, en la subárea situada más al este, la que pase a través de la Rambla de San Blas, ya que ésta puede quedar cortada, siendo su funcionamiento ocasional.

XIV.3.5. Redes de servicio

Al menos en iguales condiciones que las reguladas por las presentes Normas en el capítulo correspondiente.



XIV.4. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o secano. Se señalan las siguientes condiciones:

- . 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:
 - en regadío es de 2.500 m².
 - en secano es de 5.000 m².que quedará registrada como afecta a la edificación residencial
- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m².
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.

XIV.5. OBSERVACIONES

Al ser áreas que se desarrollan por encima del actual núcleo, hay que tratar con cuidado los bordes recayentes a él, sin permitir edificaciones en altura.



CAPITULO XV

Area E. TORTAJADA

XV.1. DELIMITACION

Con una extensión de 3,27 Has., se halla situado al norte del actual núcleo, y limita en su parte septentrional con caminos existentes, al este con los escarpes, montañosos, al sur con un barranco y la única conexión con el actual núcleo, y al oeste la agradable Vega del Alfambra. Previsto como expansión del núcleo, en los aspectos residencial, de servicios y de industria de transformación y almacenaje relacionado con la agricultura, todo ello con usos compatibles.

XV.2. USOS INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL

Con densidad superior a 20 viv/Ha.

INDUSTRIAL

Siempre que no puedan adaptarse, en ubicación y medidas correctoras, a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias y las de superficie superior a 1.000 m².

XV.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LA ACTUACION

XV.3.1. Delimitación

Debido a su pequeña extensión coincide con la plantada para su clasificación (plano 2-2-7).

XV.3.2. Magnitudes máxima y mínima

Coincidentes con la delimitación, debiendo ser objeto de un solo programa de actuación de 3,27 Has.



XV.3.3. Sistema de dotaciones, servicios y equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

A cubrir, además la dotación legal de 5 m2. de zona verde.

XV.3.4. Requisitos para garantizar la conexión viaria

Preparar un entroke amplio y sin peligro para los peatones, mientras los vehículos tienen fácil acceso al puente, que deberá ser ampliado.

XV.3.5. Redes de servicio

Al menos en iguales condiciones que las reguladas por las presentes Normas en el capítulo correspondiente.



V.4. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o secano.

Se señalan las siguientes condiciones:

- 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:

- en regadío es de 2.500 m2.
- en secano es de 5.000 m2.

que quedará registrada como afecta a la edificación residencial

- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m2.
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.

XV.5. OBSERVACIONES

Cuidar las condiciones de borde y conexión con lo actual.



CAPITULO XVI

Area F. VILLASPESA

XVI.1. DELIMITACION

Se trata de un área discontinua, en tres subáreas diferentes, situadas dos de ellas al este del actual núcleo, y una tercera de 1,97 Has., como unión de las dos partes en que se divide el suelo Urbano, tal como se refleja en el plano 2-2-10.

Con una extensión total de 8,58 Has, se delimita en base a la topografía, y se propone como expansión del actual núcleo.

XVI.2. USOS INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL

Con densidad superior a 20 viv/Ha.

INDUSTRIAL

Siempre que no puedan adaptarse, en ubicación y medidas correctoras, a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias y las de superficie superior a 1.000 m².

XVI.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

XVI.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad. Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área reanunciada.



XVI.3.2. Magnitudes mínima y máxima

Mínima 1,97 Has. y máximo 8,58 Has., a salvo de lo que resulte la medición real sobre el terreno.

XVI.3.3. Sistema de dotaciones, servicios y equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

A cubrir, además la dotación legal de 5 m². de zona verde.

XVI.3.4. Requisitos para garantizar conexión viaria

Respetando los caminos agrícolas, que no deben quedar cortados, hay que plantear una conexión de anchura mínima 10 metros, con la carretera de Teruel, siguiendo los trazados indicadores del plano 2-5-10 y mejorando el actual camino con Castralvo, que pasaría a formar parte de la red fundamental.

XVI.3.5. Redes de servicio

Al menos en iguales condiciones que las reguladas por las presentes Normas en el capítulo correspondiente.

XVI.4. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o secano.

Se señalan las siguientes condiciones:

- 1.- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:



- en regadío es de 2.500 m².
- en seco es de 5.000 m².

que quedará registrada como afecta a la edificación residencial

- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m².
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.



CAPITULO XVII

Area G. LA GARITA Y AGUANACES

XVII.1. DELIMITACION

Con una superficie de 45 Has., se trata de un área situada al sureste de la ciudad, entre la N-234 (dirección a Valencia) y el ferrocarril. Cerca del parque de la Fuente Cerrada, tal como consta en el (plano 2-2-12 y 2-5-12). Pensada para urbanización de 2ª residencia.

XVII.2. USOS INCOMPATIBLES

INDUSTRIAL

- . De extensión superior a 500 m2.
- . que no sea susceptible, en cuanto al uso y ubicación, de adoptar las medidas correctoras necesarias para adaptarse a lo indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

ALMACENES

De extensión superior a 500 m2.

RESIDENCIAL

Con densidad superior a 10 viv/Ha.



XVII.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LAS ACTUACIONES

xVII.3.1. Delimitación

Seguirá, si es posible, las características físicas fácilmente reconocibles (caminos, barrancos) o elementos de la estructura general (caminos, carreteras, ferrocarril) y, en todo caso, líneas divisorias de propiedad. Siempre que al realizar la delimitación, no quede inutilizable para futuras actuaciones el área restante.

XVII.3.2. Magnitudes mínimas y máximas

Mínima 10 hectáreas y máxima 45 Has.

XVII.3.3. Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos

Serán como mínimo las exigidas por la legalidad vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Pudiendo el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle, fijar un nivel superior, que deberán ser localizadas, si el Programa de Actuación Urbanística no lo hace, por él o los Planes Parciales que lo desarrollen.

A cubrir, además la dotación legal de 5 m². de zona verde.

XVII.3.4. Requisitos para garantizar conexión viaria

Asegurar una unión clara con la N-234, según el trazado indicativo del plano 2-5-12, con una vía de anchura mínima, 12 metros, y teniendo en cuenta la conexión de la misma con otras áreas objeto de diferentes programas de actuación.

XVII.3.5. Redes de servicio

Se establecerán a costa de los propietarios de la zona y con el nivel establecido por este Plan en su correspondiente Normativa.

VII.4. DEFINICION DEL NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en este apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o secano.

Se señalan las siguientes condiciones:

- 1- Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, y la parcela mínima que:



- en regadío es de 2.500 m².

- en seco es de 5.000 m².

que quedará registrada como afecta a la edificación residencial

- . 2- No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3- Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m².
- . 4- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.



TITULO IV

SUELO NO URBANIZABLE

Se extiende por todo el término Municipal, y está constituido por los terrenos no comprendidos en las otras clases de suelo.

Representado gráficamente en los planos 2-1 y 2-2, tiene una extensión total de 42.471,958 Has., ocupando el 97 % del Término Municipal, del que un 81,36 % es de suelo Urbanizable Ordinario, de diferentes características (35.622,707 Has.), y el 15,64 % de suelo No Urbanizable especialmente protegido (6.849,251 Has.).

Regulando jurídicamente ambos, de manera separada, seguidamente a lo largo de los capítulos de este Título.

Sus límites son, de un lado, los del Término Municipal, y de otro, las otras clases de suelo, ya delimitadas en los Títulos anteriores.



CAPITULO I

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

I.1. DELIMITACION

Constituido por las zonas señaladas en los planos 2-1 y 2-2, tiene una extensión total de 6.849,251 Has, comprende las siguientes zonas:

I.1.1. LOS MONTES

Tienen una extensión de 4.650 Has. y se protegen por su uso forestal y su valor paisajístico y ecológico, aunque pudiendo ser utilizados para un ocio controlado. Representados gráficamente en el citado plano 2-1, con denominación 2-B, comprenden los montes de utilidad pública nº 247 y 251, constituidos por el área de los Mansuetos y Cerro Gordo, al este del Término y de la ciudad, de una gran belleza y que interesa seguir forestando. Exceptuando la zona de la Fuente Cerrada (ver plano 2-2-13)

I.1.2. AREAS PINTORESCAS

Las que, aun careciendo actualmente de un uso o un valor excepcional, hay que protegerlas en base a sus posibilidades de cara al futuro. Se sitúan en diferentes puntos del Término Municipal.

- a) La zona del pantano del Arquillo de San Blas que comprende la lámina de agua y el monte de utilidad pública 219-A. Representado en el plano 2-1 con la denominación 3.B, tiene una extensión total de 2.045 Has.

Su mejora pasa por la repoblación forestal, sobre todo en el área próxima al pantano.



- . b) La arboleda de Aldehuela, al este del núcleo y con solo 0,96 Has. de extensión pero de alto interés ecológico y paisajístico. Representada en los planos 2-2-1. y 2-5-1.
Debe ser protegido para evitar su desaparición.
- . c) El área de la balsa de Campillo también situada junto al núcleo urbano de igual nombre y con una extensión de 1,36 Has. A evitar su desaparición dado su valor ecológico y paisajístico. (planos 2-2-2 y 2-5-2).
- . d) Los sotos de Villalba Baja. En la Vega del Alfambra, junto al núcleo habitado y en su lado oriental. Con una extensión de 11,10 Has., y un alto valor ecológico y paisajístico; a proteger para evitar su tala y desaparición.

I.1.3. LADERAS ESCARPADAS

Espacios topográficos que, en muchos casos, forman parte de las áreas habitadas (Teruel ciudad, Concud, San Blas, Tortajada, y Villaspesa) y, en otros, las enmarcan. Con gran influencia, por tanto, en la escena urbana, por la que su protección va encaminada, también a su mejora. Para lo que es necesario proceder a su forestación ya que, además de su mejora visual, se conseguiría la contención de las tierras.

Tienen una extensión total de 140,831 Has. repartida de la siguiente manera (ver planos 2-2-5, 2-2-6, 2-2-7, 2-2-10 y 2-2-11):

Concud	5,15 Has.
San Blas	8,606 Has.
Tortajada	0,707 Has.
Villaspesa	0,68 Has.
Teruel	125,625 Has.



I.1.4. REMATE NORTE DE LA CIUDAD Y AREA EN TORNO AL CEMENTERIO

La razón en ellas es el conocimiento de que, en las áreas más próximas a la ciudad, es mayor la presión edificatoria y, sobre todo, el peligro de formación de núcleo de población.

Sería pues una razón estratégica en este caso (y visual en el caso del cementerio, tan próximo) que aconseja su inclusión en esta categoría de suelo.

Se incorpora en función de su proximidad al núcleo urbano y su interés visual y paisajístico, así como su función de barrera para evitar la formación de núcleo de población. Su vecindad al área 2.B, hace que se incluya en aquella superficie.

I.2. USOS.

De aplicación a las diferentes áreas.

MAYORITARIO: AGRARIO-FORESTAL

Toda clase de cultivos con carácter de uso EXCLUSIVO; especialmente recomendables la forestación.

Quedan prohibidas todas las construcciones salvo aquellas instalaciones relacionadas con las infraestructuras y que deban ser instaladas en este suelo.

Con obligación de integrarse en el paisaje para lo cual crearán en todo su perímetro una barrera arborea de 3 árboles de fondo como mínimo.

PROHIBIDOS: Todos los demás, incluidos los residenciales, y construcciones de utilidad pública o de interés social, y granjas; Almacenes..., salvo los ya existentes y recogidos como tales en los documentos del Plan, salvo en el área 1.1. LOS MONTES y 1.2.a El pantano donde estarán permitidos las construcciones e instalaciones relacionadas con su utilización para ocio controlado, de uso público.



I.3. ALTURAS

1 planta, 4 metros máximo. Salvo elementos necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras (antenas, postes eléctricos etc) que deban ser ubicados en esta clase de suelo.

I.4. OBSERVACIONES

En cualquier caso, las construcciones que se realicen habrán de ser adecuadas a su condición y situación aislada, respetando el entorno y creando la barrera arbórea de que se habla en el apartado I.2.

Las edificaciones ya existentes en la zona y que pudieran quedar fuera de ordenación, estarán a lo dispuesto en el Capítulo I, art. I.2 de estas Normas.

También de aplicación el Capítulo III de este Título de las Normas (Protección al Medio Ambiente).

Se incluirán en esta clase de Suelo aquellas áreas que durante la vigencia del Plan, y por aparcación acuíferos, o elementos de interés, lo justifiquen.

En los casos necesarios, se podrá redactar un plan Especial para protección del paisaje y del medio rural y natural, para su conservación y mejora (art. 17.1 de la Ley y 76-l-b del Reglamento de Planeamiento).



CAPITULO II

SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

II.1. DELIMITACION

Constituido por la superficie restante de suelo no urbanizable, señalada en plano 2-1, y con una extensión total de 35.622,707 Has.
Se distinguen ⁵4 zonas. (TR)

II.1.1. Polígono de tiro de Caudé

^{occidental?}
Situado en el extremo oriental del término municipal, con la delimitación que consta en el plano 2-1, con una extensión de 215 Has.

II.1.2. Viales Ferroviarios

Constituyen la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (agujas, andenes de circulación, etc.) y la zona de protección del ferrocarril, ésta última de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley y Reglamento de Policía de Ferrocarriles, de 23 de noviembre y 8 de septiembre de 1.978 respectivamente, y las demás disposiciones vigentes que puedan promulgarse con posterioridad.

Estando constituida esta zona, por:

- a) la de dominio público de los terrenos ocupados por el ferrocarril y sus elementos funcionales;
- b) una franja de terreno de 3 metros de anchura a cada lado de las vías férreas, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la explanación desde la arista exterior de la misma



- c) por la zona de servidumbre de aquellos, con -
sistente en dos franjas de terreno a ambos lados
del ferrocarril, delimitado interiormente por la
zona de dominio público definida anteriormente,
y exteriormente por dos líneas paralelas a las
aristas exteriores de la explanación a una dis-
tancia de 8 metros medida desde las citadas aris-
tas.

II.1.3. Cerámicas

Se sitúa en el límite oriental del suelo urbano, al Este
de la nueva vía de barrios. Limita al norte con el Cerro
del Cementerio, al sur con los escarpes de arcilla, y al
Sur con el área 5.2. Se ha delimitado un área de 54,925 Has
de extensión.

II.1.4. Suelo Agrícola

Es el de mayor extensión, se reparte por todo el término
Municipal, tal como se puede apreciar en el plano nº 2-1,
y cuenta con una extensión de 35.352,782 Has. en diferen-
tes zonas:

- Las zonas no cultivadas del Término Municipal
(Ver plano 1-7 de Información).
- La zona al Este del Parador, en la plataforma sobre el
Alfambra.
- Las zonas de buen secano en las llanuras de Caudé y
Concud.
- Las Vegas y regadíos: representadas de manera gráfica
y conjunta en el plano 2-1, y en todos los planos
2-2, y que son: (ver fig.)

borar →

(42) II.1.5. Zona de protección del conjunto Histórico-Artístico.



- a) La del Guadalaviar, al este de la Capital desde el pantano del Arquillo hasta Teruel, donde el río cambia de nombre para llamarse Turia.
- b) La del Turia en todo su recorrido por el Término Municipal desde Teruel hacia el Sur.
- c) La del Alfambra, en todo su recorrido de norte a sur, hasta la desembocadura del río en el Guadalaviar - Turia.
- d) El barranco de Caudé en todo su recorrido por el término, dirección noroeste-sureste hasta desembocar en el Alfambra.



II.2. USOS

II.2.1. POLIGONO DE TIRO

- PERMITIDOS:** Se destina a campo de tiro y zona de entrenamiento del Ejército. Se permiten construcciones al servicio de éste uso específico, como almacenes para depósito de los materiales propios de esta actividad, torres de vigilancia, y otras semejantes.
Se permiten construcciones dedicadas al entretenimiento de las obras públicas.
- PROHIBIDOS:** Todos los demás. Tiene una zona de seguridad radioeléctrica que consiste en un círculo de $\varnothing$ 4 Km con centro en la instalación de la torre de control.

II.2.2. VIALES FERROVIARIOS

- PERMITIDOS:** La edificación de garitas al servicio de explotación ferroviaria, así como los soportes de las instalaciones eléctricas, telefónicas o telegráficas, que son precisas para el funcionamiento ferroviario. Así como edificaciones aisladas de vivienda para el encargado del servicio ferroviario.
- PROHIBIDOS:** Todos los demás.

II.2.3. CERAMICAS

- PERMITIDOS:
- . Los relacionados con el uso extractivo de la industria de Cerámicas.
 - . Los vinculados al servicio y mantenimiento de las obras públicas.
 - . Los de industrias compatibles con viviendas siempre que puedan ajustarse en cuanto a ubicación y medidas correctoras a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Nocivas, Molestas, Insalubres y Peligrosas y disposiciones complementarias y en los edificios ya existentes.
 - . Los de almacenaje siempre que no reduzcan la capacidad de la vía colectora y en los edificios existentes.
 - . La vivienda en edificación aislada, al servicio del uso principal y si no existe peligro de formación de núcleo de población.
 - . Los campos deportivos y sus instalaciones anejas, necesarias para su funcionamiento.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

II.2.4. ZONAS AGRICOLAS

PERMITIDOS: AGRICOLAS

Sin limitación. Se podrán autorizar construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. Las granjas deberán respetar una distancia al suelo urbano o urbanizable establecida en la legislación vigente.

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES

Vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las OBRAS PUBLICAS.

RESIDENCIAL

Edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, sin po-



sibilidad de formación de núcleo de población definido en apartado 1-4 de estas Normas (pág.237)

EDIFICIOS DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL

Solo los que necesariamente deban ubicarse en el medio rural. Y de iniciativa pública.

COTOS DE CAZA: Los ya existentes.

ACTIVIDADES DEPORTIVAS

Los ya existentes y los que puedan plantearse durante la vigencia de este Plan, prohibiéndose en regadíos.

ACTIVIDADES RECREATIVAS

Campings, merenderos, etc. De acuerdo con los criterios de la C.P.U. de Teruel.

CENTROS DE CAPACITACION AGRARIA

Los ya existentes y los que puedan plantearse durante la vigencia de este Plan, con sus residencias e instalaciones anejas.

ESTACIONES METEOROLOGICAS

VERTEDEROS CONTROLADOS

En las condiciones que establezca el Ayuntamiento.

ACTIVIDADES MOLESTAS, NOCIVAS, INSALUBRES O PELIGROSAS

Solo aquellas que por su carácter deban ser alejadas de otro tipo de suelo, viviendas o núcleo de población, y no encajen dentro de los usos mayoritarios o compatibles de las áreas industriales señaladas por el Plan, previo acuerdo del Ayuntamiento que establezca esa necesidad y la idoneidad del lugar elegido para su ubicación, así como las medidas correctoras y disminuidoras del impacto necesarias.

HOTELES Y ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS

Previo acuerdo del Ayuntamiento que establecerá su conveniencia y la idoneidad del lugar elegido.

III. 5. Permitidos: Vivienda unifamiliar. Pequeños edificios agrícolas.
No permitidos: Fontaneros, instalaciones deportivas que impliquen utilización de muros de fábrica u otro material que suponga interferencia visual sobre el paisaje natural.
(TC)



II.3. EDIFICABILIDAD

Diferente según el área de que se trate, como exponemos a continuación y teniendo en cuenta que debe interpretarse como un criterio urbanístico de limitación y no como un derecho.

II.3.1. POLIGONO DE TIRO

0,05 m²/m². sobre parcela aportada.

II.3.2. VIALES FERROVIARIOS

0,02 m²/m². sobre parcela aportada.

II.3.3. CERAMICAS

0,10 m²/m². sobre parcela aportada.

II.3.4. ZONA AGRICOLA

4.1. Regadío

0,05 m²/m². (correspondientes a 0,6 m²/m² sobre la superficie conexas S.C.) con un máximo de 180 m². construidos.

4.2. Secano

0,05 m²/m². sobre parcela aportada.

II.3.5. *Zona de proteccion: según una afición que este delgada.* (tr)

II.4. ALTURAS MAXIMAS

II.4.1. Polígono de Tiro

Las necesarias para su funcionamiento, previa justificación.

II.4.2. Viales ferroviarios

1 planta, 4 metros en casetas y viviendas. La necesaria en los postes y elementos especiales.



II.4.3. Cerámicas

- 1 planta, 10 metros en naves
- 2 plantas, 7 metros en las otras construcciones.

II.4.4. Zona Agrícola

4.1. Regadíos : 1 planta, 4 metros.

4.2. Secano: 1 planta, 10 metros en naves.
2 plantas, 7 metros en las otras cons --
trucciones.

Exceptuando los elementos especiales (pos-
tes, etc) necesarios para el funciona --
miento de los usos permitidos.

(10) II.4.5. Zona de Protección : *zona agrícola en zona de riesgo.*

II.4.6. En la zona de seguridad radioeléctrica del polígono de tiro de Caudé (un círculo de Ø 4 Kms. con centro en la torre de control) se estará a lo dispuesto por el Ministerio de De-
fensa.

II.5. PARCELA MINIMA

En áreas 1, 2 y 4 y 5

- . 2.500 m2. en regadío.
- . 5.000 m2. en secano.

En área 3, Cerámicas: 2.000 m2.

II.6 OCUPACION MAXIMA

Area 1. Polígono de tiro de Caudé.

La necesaria para su funcionamiento. Con un retranqueo de 10 metros a los linderos.

Area 2. Viales ferroviarios

La necesaria para el funcionamiento del servicio.

Area 3. Cerámicas

La resultante de aplicar las demás condiciones y un retranqueo de 5 metros a todos los linderos.



Area 4. Suelo Agrícola

4.1. Regadíos.

Los usos diferentes de los cultivos agrícolas podrán como máximo ocupar:

- el 5 % de la parcela
- hasta un máximo de 300 m².

Formando lo que denominaremos "Superficie conexas" S.C.

Con un retranqueo de la edificación de 10 mts. a linderos.

4.2. Secano.

5 % de la parcela, con retranqueos de 10 metros a todos los linderos.

Area 5. Zona de Protección según las normas agrícolas

II.7. APARCAMIENTOS

Caso de existir instalaciones generadoras de tráfico, resolverán a su costa y en el interior de la parcela el problema planteado.

II.8. OBSERVACIONES

El área 3, Cerámicas queda pendiente de un Plan Especial que lo ordene y arbitre las medidas (plantaciones de setos y árboles) encaminadas a la protección paisajística y mejora visual.

Respecto de las construcciones o conjunto de ellas, aún de carácter residencial, que actualmente se hallan ubicadas en suelo no urbanizable, que pudieran quedar fuera de ordenación, al no estar prevista su expropiación ni demolición, se mantendrán, autorizándose en ellas las obras definidas en el artº 60 de la Ley del Suelo. (apartado I.2 del Título I de estas Normas).

Los cerramientos y vallas en áreas agrícolas, serán transparentes, en tela metálica, pudiendo tener únicamente de obra un zócalo que como máximo tendrá 20 cms. de altura.



II.9. NUCLEO DE POBLACION

Nos referimos en éste apartado a la edificación residencial, que es la que puede dar lugar a su formación, debiendo quedar garantizado el carácter aislado de las mismas.

Su formación se considera dependiente del área donde se ubica la construcción residencial: regadío o secano.

Se señalan las siguientes condiciones:

- . 1 - Se exigirá la propiedad, mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad y circunstancias físicas de la finca, de una parcela mínima que:
 - en regadío es de 2.500 m².
 - en secano es de 5.000 m².que quedará registrada como afecta a la edificación residencial.
- . 2 - No se podrá ubicar más de una edificación residencial de una familia, por parcela mínima, que, como máximo, ocupará un 5 % de su superficie.
- . 3 - Sin alcanzar nunca una extensión mayor de 180 m².
- . 4 - Los retranqueos mínimos a linderos serán de 10 metros.

CAPITULO IIIMEDIDAS DE PROTECCION AL MEDIO AMBIENTE

- III.1. No se permitirá la extinción de especies autóctonas y originales, tanto si se trata de elemento de la FAUNA como de la FLORA, estando prohibida la tala de árboles no procedentes de repoblaciones destinadas a fines productivos.
- III.2. No se permitirán vertidos directos a los cauces de las aguas que originen contaminación de las mismas, bien por aumento de los sólidos en suspensión o bien por alteración de la Demanda Bioquímica de Oxígeno. Asegurando en cada caso la depuración necesaria, previamente a la autorización del vertido.
- III.3. No se permitirán las emisiones de humos y olores por encima de los límites legales debiendo proceder, aunque sea de manera esporádica, a un mínimo control de los mismos.
- II.4. Se procederá a un estudio del tratamiento procedente para la eliminación de residuos sólidos y así evitar problemas de higiene y salubridad. En condiciones de respeto al entorno y con medidas de protección visual y paisajística.
- III.5. Se recomienda la forestación de las laderas (es el único uso permitido en ellas) para mejorar el paisaje pero, lo que es más importante, para fijar las tierras y evitar su deslizamiento, con invasión de las áreas vecinas (muchas de ellas edificadas).



III.6.

Se controlarán las emisiones de ruido para evitar que sobrepasen los 80 dB (A) de manera continuada, y los límites aplicables en cada caso, de acuerdo con la NBE-CA-81.

III.7.

En las terrazas y mesetas lindantes con laderas donde se vayan a ubicar construcciones, éstas se retranquearán un mínimo de 7 metros del borde, de los cuales se forestarán al menos los 3 metros más cercanos al mismo.



TITULO V

ZONAS DE BAJO APROVECHAMIENTO

Comprenden los sistemas de zonas verdes, tanto de Plan General como las dotaciones de áreas o de sector, así como los sistemas de equipamiento deportivo, que se regulan en los capítulos siguientes.



CAPITULO I

ZONAS DEPORTIVAS

I.1. DELIMITACION

Son las de los sistemas generales señaladas en los planos 2-5 y 2-8 de proyecto y en el cuadro de la pág. 358 de la memoria, y aquellas instalaciones que, desarrollando un fin social y por iniciativa pública se puedan instalar en el futuro. Solamente se regulan en este apartado las zonas destinadas a la práctica del deporte y no al espectáculo.

I.2. USOS - DEPORTIVO

MAYORITARIO: DEPORTIVO

Y las instalaciones necesarias para el funcionamiento del mismo, tales como vestuarios, elementos de las infraestructuras, etc.

COMPATIBLES: ADMINISTRATIVO Y OFICINAS

Sólo el necesario para el funcionamiento del uso mayoritario.

HOTELERO

Bar, merendero y, en los casos justificados, residencias al servicio del uso mayoritario.

RESIDENCIAL

Unicamente las viviendas destinadas al encargado o vigilante de la zona.

SANITARIO

Botiquín de urgencia.



ALMACENES

Los necesarios para el servicio del uso mayoritario.

APARCAMIENTO

Los necesarios para el servicio del uso mayoritario.

I.3. EDIFICABILIDAD

0,3 m2/m2. sobre parcela aportada.

I.4. ALTURAS

2 plantas, 15 mts. para usos exclusivamente deportivos.
2 plantas, 7 mts. máximo para los usos compatibles, diferentes del deportivo.

I.5. PARCELA MINIMA

La correspondiente a la clase de suelo, y zona, donde esté ubicada la instalación deportiva.

I.6. OCUPACION MAXIMA

La correspondiente a la clase de suelo y zona donde se ubique la instalación.

I.7. APARCAMIENTOS

Se cubrirán las plazas necesarias a costa de la propia instalación, bien en su interior, bien en áreas próximas o incluso en edificaciones destinadas a ese fin.



CAPITULO II

ZONAS VERDES

II.1. DELIMITACION

Están constituidas, en primer lugar, por las zonas verdes de Plan General que constan en los planos 2-4, 2-5 y 2-8 de proyecto y en el cuadro Resumen página 357 de la Memoria, con una extensión total de 331.390 m² y en segundo lugar por cuantas otras zonas a nivel de área o sector se vayan creando.

II.2. USOS. ZONA VERDE

MAYORITARIO: PLANTACION DE ZONAS VERDES

COMPATIBLES: SERVICIOS

Sólo se permiten instalaciones propias de parques y jardines, tales como invernaderos, almacén de aperos de jardinería, servicios (aseos) y edificios relacionados con las infraestructuras etc.

HOTELERO

Concesión de merenderos tipo Kiosko, únicamente.

DEPORTIVO

Para la práctica del deporte al aire libre, siempre que sea de uso público y no reste excesiva superficie al uso mayoritario hasta un máximo de un 5 % del total.

CULTURAL - DOCENTE

Si contribuye a un mejor uso de la zona verde y desarrolla un fin social, tales como biblioteca infantil, incluso tipo kiosko, teatro al aire libre, zoológico, etc.



SANITARIO

Asistencia de urgencia.

OFICINAS

Unicamente las justificadas para el mejor servicio del uso mayoritario, y en zonas verdes de extensión ≥ 1 Ha.

II.3. EDIFICABILIDAD

0,08 m²/m².

II.4. ALTURAS

1 planta, 4 metros máximo.

II.5. PARCELA MINIMA

Para ser considerada dentro de las zonas verdes, y jardines se estará, en cuanto a este tema, a lo determinado por el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

II.6. OCUPACION MAXIMA

Los usos diferentes a las plantaciones, jardines y campos deportivos ocupan como máximo el 10 % de la superficie total de la zona, y, a ser posible de manera concentrada para no restar posibilidades al uso prioritario de la misma.

II.7. APARCAMIENTOS

En los casos en los que, debido a alguna de las instalaciones compatibles con el uso fundamental, se demuestre la necesidad de aparcamientos, estos se dispondrán de manera que no resten superficie superior a un 5 % del uso principal, y entre arbolado para evitar su impacto visual negativo. Entre todos los usos compatibles pero distintos del verde y del destinado a la práctica del deporte, no se podrá ocupar más de un 10 % del total y para la práctica del deporte, un 5 % más.



TITULO VI

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACION

E INFRAESTRUCTURAS BASICAS

En este título se regulan en diferentes capítulos los aspectos no tratados hasta ahora, como son el sistema general de comunicaciones por un lado y las Infraestructuras básicas por otro.



CAPITULO I

RED VIARIA

Trataremos aquí de las condiciones de la red viaria en sí, tanto la destinada al tráfico rodado, como la destinada al tráfico peatonal y aquella en que se conjugan ambos sin tratar el tema de los aparcamientos, que se han venido regulando en cada uno de los Capítulos de las presentes Normas.

Tampoco se regulan las instalaciones ferroviarias, dada la existencia de su normativa específica.

I.1. ZONAS DE PROTECCION DE CARRETERAS

Se han regulado de acuerdo con la Ley y los Reglamentos que la desarrollan, representándose gráficamente en los planos 2-1 y 2-5 de proyecto.

I.2. DIMENSIONES DE CARRETERAS

En las existentes, se han recogido sus actuales dimensiones. En la nueva variante proyectada (planos 2-1, 2-5 2-8 y 2-11) la sección es de 10 metros, con dos carriles de 3,50 metros de anchura cada uno y dos arcenes de 1,50 metros de anchura cada uno. Ampliándose según consta en el plano 2-11-4 la de Villaspesa en la zona de desarrollo entre Teruel-ciudad y la variante Sur. También de 10 metros, aunque con aceras en lugar de arcenes, las nuevas vías urbanas proyectadas.



I.3. VIAS URBANAS - DIMENSIONES

Constan sus características en los diversos planos de proyecto; en cuanto a las de nueva creación, los criterios de dimensionamiento serán los siguientes:

- VIA RODADA DE DOBLE DIRECCION

Tendrá espacio destinado también al tráfico peatonal y la sección mínima será de 10 metros anchura, 6 destinados al tráfico rodado y 2 metros mínimo cada acera. En el caso de ser una vía de borde o discurrir junto a zona verde, la dimensión se podrá reducir a 8 metros anchura, colocando una sola acera.

- VIA RODADA DE DOBLE DIRECCION CON APARCAMIENTO

Si el aparcamiento es en cordón, la vía tendrá 2,5 metros más de anchura, es decir un mínimo de 12,50 metros o 10,50 si es de borde.

Si el aparcamiento es en batería, la anchura mínima pasará a ser de 15 metros o 13 metros si es de borde.

- VIA RODADA CON UNA SOLA DIRECCION

Con aceras para el peatón, tendrá una anchura mínima de 7 metros siendo 3 metros anchura mínima de carril y 2 metros la anchura de cada acera.

Y si se trata de una vía de borde, 5 metros totales de anchura.

- VIA RODADA CON UNA SOLA DIRECCION Y APARCAMIENTO

. Si es en cordón aumenta la sección en 2,50 metros.

. Si es de batería, aumenta la sección en 5 metros.

- VIA PEATONAL

Anchura mínima 2 metros.



I.4. CAMINOS AGRICOLAS

Serán respetados los existentes no pudiendo ser cortados y, en el caso de proponerse una variación, debe plantearse la nueva solución para su aprobación previa al comienzo de las obras.

I.5. OBSERVACIONES

En las vías colectoras de tráfico de nuevo trazado, las edificaciones deberán de retranquearse 3 metros respecto de la acera, (caso de la Rambla de San Julián, vía de Barrios y conexión de ella con Avda. de Zaragoza) destinados a plantación (arbórea o de jardín) aunque la propiedad sea privada y generadora de volumen. Así mismo se recomienda la plantación de árboles en las vías peatonales y en las zonas de aparcamiento.



CAPITULO IIRED FERROVIARIA

Se regulan en este capítulo no la red en sí misma, que ya ha sido regulada en los anteriores títulos de estas Normas:

Título I: zonas de equipamiento ferroviario y ferroviaria.

Título IV: viales ferroviarios.

sino las actuaciones en los terrenos vecinos a cualquiera de las zonas ferroviarias.

II.1. PLANES DE ORDENACION DE AREAS Y SECTORES INMEDIATOS

II.1.1. Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizable, programado y no programado, cruzados por o inmediatos a las vías férreas regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las Normas ferroviarias de este Plan.

II.1.2. En estos Planes Parciales, la inedificabilidad a que se refiere el artículo anterior, podrá ser ampliada o reducida, respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respete, en todo caso, las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria y previa autorización de la Administración Ferroviaria competente.



- II.1.3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de policía de ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos, no computable a estos efectos.

II.2. VALLADO DE LAS LINEAS FERREAS Y PASOS A NIVEL

- II.2.1. La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano, ésto es, las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable, tanto en el programado como en el no programado, incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no crearán ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel. Aplicándose en estos casos la normativa propuesta para el suelo urbano, por lo que la intersección, carretera-ferrocarril, será objeto de un estudio de detalle.
- II.2.2. Por lo que respecta al suelo urbano, y tanto en los planes especiales de reforma interior que se formulen, como en aquellos suelos que sean objeto de un planeamiento de rango superior, y al objeto de suprimir las posibles interferencias del tráfico viario y peatonal con el ferroviario, para estos puntos de cruce será preceptivo el desarrollo de un estudio de detalle cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.



- II.2.3. Por último, en el suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación, y para las intersecciones antes mencionadas, se tendrá en cuenta que el rectángulo delimitado por la zona de afección de la carretera (según queda definida en el art. 35 de la Ley 51/1.974 de 19 de diciembre, de Carreteras), en una longitud de 100 metros a ambos lados del ferrocarril, y la zona de protección del ferrocarril (según queda definida en los art. 4 y 11 del Reglamento de Policía de Ferrocarriles), no será edificable.



CAPITULO III

INFRAESTRUCTURAS BASICAS

III.1. SUMINISTRO DE AGUA

III.1.1. Dotaciones

La dotación total prevista, incluidos todos los usos es de 350 litros habitante y día. En cuanto a los caudales máximos circulantes por cada tramo se considerará el consumo medio gastando la dotación en 10 horas, o sea el caudal medio multiplicado por 2,4.

III.1.2. Calidad de las aguas

Las aguas de suministro deberán de ser potables para lo que se construirán las estaciones potabilizadoras necesarias en el comienzo de las conducciones de modo que las almacenadas en los Depósitos reguladores reúnan ya las condiciones precisas para su utilización.

III.1.3. Condiciones técnicas de la red

III.1.3.1. Cálculos

En los proyectos de infraestructura correspondientes a las distintas urbanizaciones se calcularán las redes como reticuladas, con las dotaciones anteriores y teniendo en cuenta, además, un hidrante de 3 litros/segundo. La malla resultante se dividirá por medio de llaves de modo que en caso de avería pueda dejarse sin servicio una zona relativamente pequeña sin que afecte al resto de la red.



III.1.3.2. Materiales

Las conducciones pueden ser de fibrocemento con uniones Gibault o Simplex, de P.V.C. o de Polietileno, a criterio del Proyectista o del director de la obra, ajustándose a las condiciones particulares que cada material exija. En todo caso irán sobre lecho de arena y recubiertas de tierra cribada hasta 15 cm. por encima de la arista superior del tubo.



III.2. SANEAMIENTO

III.2.1. Dotaciones

Al ser la red unitaria, los caudales previstos son en parte aguas negras y en parte pluviales. La dotación de las primeras es la misma considerada en el suministro y la de las pluviales de 28 litros/segundo por Ha.

III.2.2. Condiciones técnicas de la red

III.2.2.1. Cálculos

En los proyectos que se vayan realizando la red de saneamiento se calculará de tipo unitario, con los sumideros de aguas pluviales necesarios para su buena incorporación. Se colocarán pozos registro en todos los cambios de dirección y cada 50 metros, aproximadamente, en los tramos rectos.

Al comienzo de los ramales se preverán pozos registro o cámara de descarga automática, con caudal de 20 litros/sg., según la importancia del ramal y su pendiente.

La velocidad, en los conductos circulares, estará comprendida entre 0,50 metros/segundo, y 3 metros/segundo pudiendo llegar a 5 metros/segundo en los ovoides.

III.2.2.2. Materiales

Los conductos de alcantarillas y ramales serán de hormigón centrifugado y sección circular y se montarán sobre solera de hormigón de 150 -K/cm². de resistencia. Los tubos se acoplarán unos a otros reformándose la unión con un collarín de mortero.

En los colectores se utilizarán conductos circulares hasta 100 cm. de diámetro y conductos ovoides, con preferencia prefabricados, para caudales mayores.

Podrán utilizarse también tubos de fibrocemento o de P.V.C. justificando su elección.

III.2.2.3. Depuración

Las aguas no verterán a los cauces naturales sin haberse depurado previamente. Para ello se establecerán las estaciones precisas para realizar esta depuración por oxidación total, clorándose finalmente el efluente. Antes de llegar los colectores a las estaciones depuradoras se establecerán aliviaderos para reducir el caudal a cinco veces el correspondiente a las aguas negras pudiéndose verter el resto directamente.



III.3. ENERGIA ELECTRICA

III.3.1. Dotaciones

Se prevé un mínimo de 0,76 KVA por habitante en las zonas urbanas y de 250 KVA por Ha. en los sectores industriales.

III.3.2. Condiciones técnicas de la red

Las nuevas redes de alta se calcularán para que puedan funcionar a 17-20 KV. situando los C.T. procurando no estén distantes entre ellos más de 300 mts.

En los C.T. se procurará unificar los transformadores en unidades de 400 KVA., pero completadas con unidades de 200 KVA y 160 KVA las necesidades.

Las líneas de suministro a 45 KV para las SET previstas en nuevos polígonos serán aéreas, con cable de aluminio acero y trazados exteriormente al suelo urbano.

Las redes de alta, a 17-20 KV, serán subterráneas en las zonas ya edificadas, pudiendo ser aéreas en alguna zona todavía no urbanizada ni de inmediata urbanización con el compromiso de transformarlas en subterráneas, a expensas de los interesados, cuando tal zona se urbanice.

En cuanto a las redes de baja, 380/200 V., serán subterráneas o del trenzado utilizado normalmente en estas redes.



DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA

Quedan derogados el Plan General de ordenación de Teruel aprobado en 22 de Junio de 1.965, así como las Normas Complementarias del mismo, aprobados por O.M. de 11 de Diciembre de 1.975.

SEGUNDA

Las Normas de las áreas pendientes de Reforma interior, tendrán carácter transitorio y quedarán derogadas a la entrada en vigor de los Planes Especiales que se redacten para cada uno de dichos sectores, caso de plantear éstos otras diferentes. (x)

Las superficies ordenadas por el Plan Especial tendrán que coincidir como mínimo con las que correspondan a la totalidad del área o, en los casos expresamente señalados, con la subárea delimitada de acuerdo con las previsiones de este Plan General.

TERCERA

Para los edificios y ambientes de interés Histórico-Artístico, señalados en el plano 2-10 y reseñados en el Catálogo del capítulo III del Título I de estas Normas, será de aplicación la normativa allí contenida.

(x) Salvo en lo referente a los usos e intensidad que de acuerdo con el art. 29 del Reglamento de Planeamiento están fijados por este Plan General (Art. 33.2 R.P.)



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA

Se declaran vigentes los Planes Parciales siguientes:

- Polígono "Fuenfresca", aprobado por O.M. de 12-IX-78, en cuanto se refiere al área ahora denominada "Fuenfresca 1ª.Fase", (área 17 de Suelo Urbano), quedando derogado en cuanto a la restante superficie que ordena, sin perjuicio de que en su día el Plan Parcial correspondiente pueda adoptar sus previsiones.
- Plan Parcial Ampliación de la Paz, correspondiente al área 13.4 de Suelo Urbano de este Plan.

SEGUNDA

Cuantos proyectos se presenten para superficies situadas en las áreas "Ampliación de la Paz" y "Fuenfresca 1ª. Fase" (13.4 y 17) deberán respetar las previsiones contenidas en los Planes Parciales correspondientes, excepto en sus disposiciones expresamente derogadas que serán sustituidas por las contenidas en este Plan General.

TERCERA

Los edificios que, total o parcialmente como consecuencia de la aplicación de este Plan General quedaran fuera de ordenación y cuya adecuación a su normativa no estuviere expresamente prevista en el Programa de actuación y estudio económico-financiero, quedarán sujetos, sin más determinaciones, a las previsiones del artº. 60 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y concordantes, en las condiciones expresadas en el apartado I.2 del Título I de estas Normas.



CUARTA

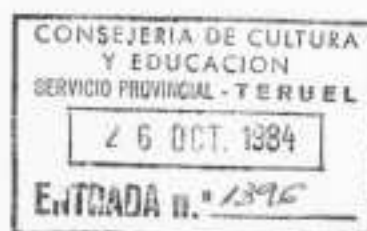
Habiéndose incoado expediente sobre declaración de conjunto Histórico-Artístico del Centro Histórico de Teruel éste Plan General recoge en casi su totalidad las determinaciones contenidas en dicho expediente; si bien no se acomoda totalmente al mismo en cuanto a la delimitación física que contiene, y que se amplía, ni en algunos extremos de menor trascendencia de las Instrucciones Generales.

A tal efecto las previsiones de este Plan General, en lo que difieran de las contenidas en el expediente incoado, aún teniendo plena vigencia y siendo de aplicación en todos sus extremos, tendrá el carácter de propuesta para los organismos competentes en la materia, organismos a los que se informará oportunamente, antes de entrar en vigor este Plan General.



ADAPTACION REVISION
DE PLAN GENERAL DE
ORDENACION MUNICIPAL

T E R U E L



ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

Francisco ALOS BARDUZAL
Arquitecto

María de los Angeles SANCHO MARCO
Arquitecta

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS DE
ARAGON
5 SET. 1984
VISADO

ADAPTACION REVISION
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION MUNICIPAL

T E R U E L

ORDENANZAS DE EDIFICACION

I N D I C E

TITULO I.

I.1. Contenido y alcance de las presentes Ordenanzas	1.
I.2. Ambito de aplicación	1.
I.3. Vigencia	1.
I.4. Ampliación e interpretación	1.

TITULO II. PROYECTOS DE URBANIZACION

II.1. Proyectos de Urbanización	2.
II.1.1. De iniciativa Privada	4.
II.1.2. De iniciativa Pública	5.

TITULO III. EDIFICACION

III.0. Definición de Tipologías	8.
III.1. Sótanos	10.
III.1. Semisótanos	10.
III.2. Planta Baja	11.
III.3. Entreplantas	11.
III.4. Porches, plantas diáfanas y galerías de servicio.	13.
III.5. Patios	14.
III.6. Salientes y vuelos	17.
III.7. Condiciones de edificabilidad	18.
III.8. Condiciones de altura	20.
III.9. Tratamiento de medianiles al descubierto.	22.



TITULO IV. <u>COMODIDAD E HIGIENE</u>	23.
IV.1. Viviendas	24.
IV.2. Servicios comunes del edificio	25.
IV.3. Comercio y Oficinas	28.
IV.4. Industria	29.
TITULO V. <u>SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION</u>	30.
V.1. Generalidades	31.
V.2. Edificios ruinosos y derribos	34.
V.3. Demoliciones	37.
V.4. Apeos	38.
TITULO VI. <u>EVACUACION DE EDIFICIOS</u>	40.
VI.0. Generalidades	41.
<u>Capítulo I. Vías de evacuación vertical</u>	
VI.1. Vías de evacuación vertical	
VI.1.1. Normas Generales	42.
VI.1.2. Accesos desde la escalera General	43.
VI.1.3. Escaleras a sótanos	44.
VI.1.4. Distancias máximas de evacuación	44.
VI.1.5. Continuidad de las vías de evacuación	44.
VI.1.6. Sobre las escaleras de emergencia	45.
VI.1.7. Dimensiones de las escaleras	45.
<u>Capítulo 2. Vías de evacuación horizontal</u>	
VI.2. Vías de evacuación horizontal	47.
VI.2.1. Forma de medir la anchura	47.
VI.2.2. Resistencia al fuego	47.
VI.2.3. Determinaciones sobre las salidas	47.
VI.2.4. Condiciones de las puertas	47.
VI.2.5. Ventilación	48.
VI.2.6. Peldaños	48.
VI.2.7. Facilidad de maniobra para las puertas	48.
VI.3. Señalización	49.
VI.4. Alumbrado de emergencia	49.



TITULO VII. <u>CALIDAD EN LA CONSTRUCCION</u>	50.
VII.1. Normas Técnicas de calidad	
VII.1.1. Condiciones Térmicas y Acústicas	51.
VII.1.2. Tabiquería	51.
VII.1.3. Cubiertas	51.
VII.1.4. Techos	51.
VII.1.5. Fontanería	51.
VII.1.6. Saneamiento	52.
VII.1.7. Toma de tierra	54.
VII.1.8. Instalaciones de TV y FM	54.
VII.1.9. Evacuación de humos y gases	55.
VII.2. Ascensores	57.
<u>ANEXO</u>	58.
1- DEFINICIONES	
1.1. Vías de evacuación	59.
1.2. Dimensionado de las vías de evacuación	59.
1.3. Vías Horizontales	60.
Tabla I	62.
Tabla II	62.
1.4. Vías verticales	65.
Tabla III	66.
Tabla IV	66.
ANEXOS GRAFICOS	67.



TITULO I
=====

I.1. Contenido y alcance de las presentes ordenanzas

Las presentes Ordenanzas determinan las condiciones que en el Término Municipal de Teruel habrán de satisfacer el régimen urbanístico y la edificación.

I.2. Ambito de Aplicación

La totalidad del Término Municipal de Teruel.

I.3. Vigencia

Entrarán en vigor, con la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General. Su vigencia es indefinida, como la del propio Plan, sin perjuicio de que puedan modificarse o revisarse respetando los trámites previstos por la Ley.

I.4. Aplicación e interpretación

Corresponde al Ayuntamiento de Teruel.



TITULO II

PROYECTOS DE URBANIZACION

Trata el presente Título de las condiciones y características que deben tener los citados Proyectos, tanto los de -- iniciativa pública como los de la privada indicando también la documentación necesaria.

II.1. PROYECTOS DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad lleva a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de este Plan General y las de los Planes Especiales -- de Reforma Interior, cuando sean necesarios, y estudios de -- detalle. En suelo urbanizable, los planes parciales y estudio de detalle, así como los planes especiales.

Los proyectos de urbanización se adaptarán en todo a lo establecido en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de -- Planeamiento de la Ley del Suelo cuya transcripción es la siguiente:

- 67.2 "Los proyectos de urbanización constituirán, -- en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, jardinería y otras análogas.
- 3 Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.
- 4 En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias podrán -- contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
- 5 Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

- 68.1 Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
- 2 Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.
- 69.1 Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:
- Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - Planos de proyecto y de detalle.
 - Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económicas - administrativas de las obras y servicios.
 - Mediciones.
 - Cuadros de precios descompuestos.
 - Presupuesto.
- 2 No debe ser necesaria la formulación del Pliego de condiciones económico - administrativas -- cuando las obras de urbanización se ejecuten -- por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.
- 70.1 Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el -- apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:
- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, - aceras, red peatonal y espacios libres.
 - Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Red de distribución de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado público.
 - Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - Jardinería en el Sistema de espacios libres.
- 2 Se incluirán en el proyecto de urbanización los servicios urbanísticos a que hace referencia -- el artículo 53.2 cuando se hayan estimado necesarios en el Plan Parcial.
- 3 Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con -- los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos."



Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no

tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de de terminaciones de un Plan de Ordenación.

II.1.1. PROYECTOS DE URBANIZACION DE INICIATIVA PRIVADA
(Documentación)

"Los particulares a quienes interese edificar en terrenos ordenados según planes parciales, especiales, ordenaciones de manzana o, en su defecto, con alineaciones y rasantes aprobadas, pero no llevadas a la práctica, podrán presentar al Ayuntamiento el correspondiente proyecto de urbanización para su tramitación y aprobación si procediera. Dicho proyecto deberá ser redactado por técnico de competencia legal".

Con independencia de lo señalado en los artículos del Reglamento anteriormente transcritos, se acompañará la documentación siguiente:

- a. "Relación, con nombre y apellidos y dirección, de todos los propietarios afectados.
- b. Previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización propuestas, con indicación de los compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de los solares.
- c. Garantías del exacto cumplimiento de todos los compromisos, especialmente de los relativos a la observancia de las condiciones impuestas por el Ayuntamiento para desarrollo de lo autorizado".

A.- ESPACIOS LIBRES

A.1. Públicos

- a. "Los espacios libres públicos deberán estar dotados de las necesarias instalaciones de pavimentación, alcantarillado, iluminación, sistema de riego y vegetación, cuyo establecimiento y conservación será a cargo del Ayuntamiento.
- b. Los espacios libres públicos resultantes de un plan parcial o especial, que han de pasar a formar parte de los espacios libres públicos de la Ciudad por cesión al Ayuntamiento, serán de mantenimiento y uso de los propietarios particulares hasta que el Ayuntamiento se haga cargo de ellos, en cuyo momento la conservación y mantenimiento será a su cargo, en la forma expresada en el punto a) de este apartado."



A.2. Privados

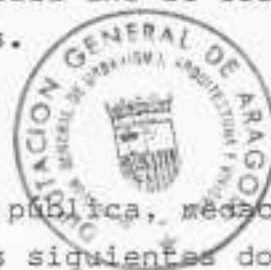
"Los terrenos de propiedad particular destinados a espacios-libres para el servicio de uno o varios edificios indepen -- dientes, que tengan o puedan tener sobre aquéllos servidum -- bres de pasos, luces, vista o desagüe, deberán estar dotados de las necesarias instalaciones de pavimentación, alcantarillado, iluminación, riego y vegetación, cuyo establecimiento y conservación correrá en todo caso a cargo exclusivo de los propietarios interesados."

Los mencionados espacios libres deberán quedar diferenciados de los pertenecientes a la vía pública por medio de un señalamiento de su perímetro en la forma que determine el Ayuntamiento.

Cuando los espacios libres o los edificios que de ellos se -- benefician pertenezcan a varios propietarios, éstos responderán solidariamente de las obligaciones dispuestas en los párrafos anteriores y deberán constituirse en asociación para el cumplimiento de dichas obligaciones. La distribución de -- los gastos entre los propietarios asociados será, salvo pacto en contrario, proporcional al volumen edificable que corresponde a la propiedad de cada uno. En el ejercicio de la función de policía urbana, la Alcaldía podrá sancionar con multa, en la cuantía máxima autorizada por la Ley, la infracción de lo dispuesto en este párrafo y requerir a los propietarios afectados para que, en el plazo que al efecto se señale, establezcan o reparen las instalaciones de los espacios-libres, cuando existiese perturbación de la tranquilidad, seguridad o salubridad ciudadana, con el fin de restablecerlas o conservarlas. Si este requerimiento no fuera atendido, la Corporación Municipal podrá acordar la ejecución de las obras necesarias, por cuenta y riesgo de los interesados, y exigir por anticipado y, en su caso, por el procedimiento de apremio, de la asociación y, en su defecto, de cada uno de los propietarios, el importe íntegro de aquéllas.

II.1.2. PROYECTOS DE INICIATIVA PUBLICA

Los proyectos de urbanización de iniciativa pública, redactados por técnicos competentes, contendrán los siguientes documentos:



A - Memoria descriptiva de las características de las obras en las que se indique el orden de prelación, y el plazo de realización.

B - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

C - Planos de proyecto y de detalle.

D - Pliego de condiciones Técnicas y de condiciones económico - administrativas de las obras y servicios.

E - Mediciones.

F - Cuadro de precios descompuestos.

G - Presupuesto.

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico - administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en el terreno de un solo propietario.



TITULO IIIEDIFICACION

Se regula en éste título todo lo referente a la misma, comenzando por un análisis de las tipologías, siguiendo por la situación en la edificación de cada una de las plantas, con sus características de usos y, alturas, continuando con las cuestiones referentes a patios, pasando por los vuelos, aleros, porches, etc... y acabando con la manera de contabilizar la edificabilidad y las alturas de las Normas.



III.O. DEFINICION DE TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION

III.O.1. Edificación cerrada (intensiva)

Se define como tal aquella que estando ubicada en manzana cerrada tenga ocupada la totalidad del solar pudiendo tener alguna habitación vividera abierta a espacios cerrados (Patios), con proporciones entre diámetro del círculo inscrito D y altura H de cornisa que $1/3$.

$$\frac{D}{H} < \frac{1}{3}$$

III.O.2. Edificación semiabierta (semiintensiva)

Se define como tal aquella que estando ubicada en manzana cerrada tiene alguna habitación vividera o paramento abierta a espacios cerrados (Patios) con proporciones entre diámetro del círculo inscrito D y altura H de cornisa entre $1/3$ y $2/3$.

$$1/3 \leq D/H \leq 2/3$$

III.O.3. Edificación abierta

Se define como tal aquella en la que todas sus habitaciones vivideras son recayentes a espacios abiertos, calles, plazas, o bien patios cuya relación entre el diámetro del círculo inscrito D y altura H de cornisa sea superior a $2/3$ y en todo caso como mínimo 9 metros.

$$D/H \geq 2/3; D \geq 9 \text{ metros}$$



III.0.4. Edificación aislada

Se entiende como tal la edificación abierta que -- ocupa parte del solar, con retranqueos perimetra -- les, sin utilización de patios y con todos los pa -- ramentos de fachada exentos. Los retranqueos míni -- mos se fijan para cada caso según las normas del -- Plan.

III.0.5. Edificación pareada

Cuando las de condición aislada se unen de dos en -- dos.

III.0.6. Edificación alineada

Caso particular de la pareada en que se trata de -- unir en sucesión varias unidades quedando como --- concatenación de las mismas.



EDIFICACION

III.1. SOTANOS

Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no lle^gue a estar a un nivel de 1 metro por encima del punto más alto de la rasante de la acera.

La construcción del sótano exigirá tener en cuenta en su proyecto la situación real de los edificios colindantes.

III.1.1. Altura mínima

La altura mínima en sótano será de 2,20 metros libres, medidos desde la cara baja de la jácena a la cara alta del forjado o solera inferior para usos de estacionamiento y de 2,50 metros para cualquier uso permitido.

III.1. SEMISOTANOS

se entiende por semisótanos los locales que tengan su techo a un nivel de 1 metro o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera frente a la fachada, y su suelo se halle a más de 0,60 metros por debajo de la misma en el mismo lugar.

III.1.1. Usos

Los permitidos por el Plan General.

III.1.2. Altura mínima en semisótanos.

La altura mínima será de 2,20 metros libres, medidos desde la cara baja de la jácena a la cara alta del pavimento inferior, para uso de estacionamiento, y de 2,50 metros para cualquier otro uso permitido.



III.2. PLANTA BAJA

Se entiende por plantas bajas los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de acera o a 0,60 metros como máximo por debajo de ésta en su punto más alto o resulten ser los primeros que se hallan por encima de la misma.

III.2.1. Usos en planta baja

Los que la zonificación del Plan General en que se halle ubicado el edificio a que pertenezca la planta baja permitan, habida cuenta de las condiciones necesarias expresadas para cada uso en el capítulo "Higiene y comodidad".

III.2.2. Alturas de planta baja

III.2.2.1. Uso de vivienda

La altura mínima libre para todo uso de vivienda a cualquier planta será de 2,50 metros, medidos desde la cara baja del forjado superior a la cara alta del pavimento inferior.

En todos los casos, las viviendas en casas plurifamiliares situadas en planta baja, deberán tener su pavimento elevado 1 metro sobre la rasante oficial del terreno y, en caso de no existir ésta, sobre la rasante natural del terreno. La altura máxima será de 5,00 metros.

III.2.2.2. Otros usos

Locales de superficie	≤	50 m ² .	---	2,50 m.
" " "	>	50 m ² .	---	3,50 m.

La altura máxima será de 5,00 metros.

III.3. ENTREPLANTAS

En los locales de planta baja y semisótano podrán cons



truirse entreplantas a cota + 0,50 metros sobre la rasante en las siguientes condiciones:

III.3.1. Locales de superficie igual o menor a 50 m².

III.3.1.1. Superficie máxima

La superficie ocupada por la entreplanta podrá ser la totalidad del local.

III.3.1.2. Altura Mínima

La altura mínima libre será igual o mayor a 2,50 m. en cada planta.

III.3.1.3. Usos

Los que la zonificación del Plan General en que se ha lla ubicado el edificio a que pertenece la entreplanta permita, no autorizándose el de vivienda.

III.3.2. Locales con superficie superior a 50 m²

III.3.2.1. Superficies máximas

La superficie máxima ocupada por la entreplanta será el 60% de la superficie del local de planta baja a -- que pertenece. Esta superficie máxima podrá ser del - 100% cuando el uso de la planta baja y entreplanta sea de garaje y sea inscrito en el Registro de la Propiedad como tal uso. La posible conversión en otro uso - llevará implícito la obligatoriedad de cumplir las condiciones anteriores.

III.3.2.2. Alturas Mínimas

La altura mínima libre de la entreplanta será igual o mayor a 2,35 metros. (Altura superior).

La altura mínima libre del pavimento de planta baja o semisótano a la entreplanta será igual o mayor de 2,40 metros (Altura inferior).



III.3.2.3. Disposición de la Entreplanta

La dimensión máxima en planta será de cuatro -- veces la altura superior libre de la entreplanta cuando ésta tenga dos paramentos abiertos, y de dos veces dicha altura cuando tenga abierto uno solo de los paramentos.

Las dimensiones de los huecos que se establezcan en planta para cumplir el párrafo anterior, serán, como mínimo, de dos veces la altura libre superior de la entreplanta proyectada.

III.3.2.4. Accesos

Cumplirán con la ordenanza de seguridad del capítulo VI de estas Ordenanzas.

III.3.2.5. Usos

Los que la zonificación del Plan General en que se halla ubicado el edificio a que pertenece la entreplanta permita, no permitiéndose el uso de la vivienda.

III.4. PORCHES, PLANTAS DIAFANAS Y GALERIAS DE SERVICIO

III.4.1. Porches

Se considera porche la superficie de planta baja incorporada a la acera que se encuentra a su nivel, o a 34 cms. por encima de él y hasta 60 cms. por debajo del mismo. De uso público, deben tener como mínimo una longitud de 4 metros y -- una profundidad de 3 metros. La altura mínima -- será la de la planta baja, siempre que la altura de los dinteles sea, como mínimo, de 2,50 metros. No computan como superficie construida.

III.4.2. Plantas diáfanas

Se consideran como tales aquellas plantas cuya-



superficie construida (sin contar elementos estructurales y funcionales) no excede del 10%.

Pueden estar situadas en planta baja o plantas-alzadas, y sus alturas mínima y máxima serán -- las aplicables a las plantas del nivel en que -- se sitúen.

Si su uso es público o colectivo, no computan -- como superficie construida.

III.4.3. Galerías de servicio

Son los espacios destinados al alojamiento y ser vicio de los elementos propios de la estructura y las instalaciones de un edificio.

Su situación, normalmente, es intermedia entre-las plantas del edificio, aunque, en definitiva, dependerá del sistema funcional que se adopte.- Altura máxima 2,80 mts. siendo la mínima de -- 1,50 mts. libres.

III.5. → PATIOS.

III.5.1. Patios cerrados interiores

La distancia entre los paramentos opuestos de -- los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la al tura H del patio.

La altura H del patio se medirá desde el nivel-del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abran a él, hasta la línea de corona -- ción superior de la fábrica del paramento fron-tal considerado.

El cuadro siguiente determina las distancias mí nimas requeridas. (Gráfico III-5-1).





Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal.		Distancia entre paramentos laterales ciegos.	
	Paramento frontal - con huecos. A	Paramento frontal - ciego B	Paramento frontal con huecos. C	Paramento frontal ciego D
Dormitorio -D Cocina-Comedor K + C Estancias E	$A \geq 0,40 H$ $\geq 3,30 m$	$B \geq 0,32 H$ $\geq 3,00 m$	$C \geq 0,32 H$ $\geq 3,00 m$	$D \geq 0,25 H$ $\geq 2,70 m$
Cocina - K	$A \geq 0,30 H$ $\geq 3,00 m$	$B \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 m$	$C \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 m$	$D \geq 0,19 H$ $\geq 2,40 m$
Escalera y otros usos:	$A \geq 0,25 H$ $\geq 2,70 m$	$B \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 m$	$C \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 m$	$D \geq 0,16 H$ $\geq 2,10 m$

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K + C podrán reducirse hasta llegar a ser igual a $0,30 H$, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de tal condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el cuadro.

III.5.2. Patios abiertos a fachadas y a patios de manzana

Se permiten patios a fachada y patios de manzana, siempre que su planta cumpla las siguientes dimensiones:

- . Que el lado abierto tenga una dimensión mínima de 6 metros.
- . Que el lado opuesto al anterior, tenga una dimensión mínima igual a 3 metros.
- . Que el fondo no sea superior a 1,5 veces la dimensión del lado abierto. (Ver gráfico III-5-2).
- . Que las luces rectas de todo hueco cumplan las dimensiones mínimas de los patios cerrados.

III.5.3. Vuelos en patios

Gráfico nº. III.6.3.

En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las superficies ocupadas por los vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos hubiese voladizos que afecten al eje del hueco considerado, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia entre paramentos del patio, aunque dichos voladizos fueran abiertos por su frente.



III.6. SALIENTES Y VUELOS

III.6.1. Arranque de vuelos

El arranque de vuelos estará como mínimo a 3,50 -- metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto.

III.6.2. Balcones y miradores

III.6.2.1. Vuelos permitidos

<u>ancho calle (metros)</u>	<u>Vuelo máximo (metros)</u>
Hasta 8 m.	0,50 --sólo balco- nes--
De 8 a 15 m.	0,80
De 15 a 20 m.	1,00
De 20 Metros a más :.....	1,40

En cualquier caso los vuelos quedarán retranquea - dos 30 cm. con respecto al bordillo, existente o - previsto de la acera, caso de haberlo.

III.6.2.2. Longitud de vuelos

- a) Balcones: Libre hasta la faja de separación de edificios, siendo esta junta de 2 cm. como mínimo.
No consumen edificabilidad.
- b) Miradores: Libre hasta la junta de separación entre edificios, siendo esta junta de 2 cm. co mo mínimo. El volumen ocupado por los mirado - res no rebasará el obtenido al multiplicar el 50% de la superficie de fachada, o, en su caso, fachadas, excepto la planta baja, por el vuelo máximo admisible. Todo ello sin perjuicio de - lo dispuesto en el artículo 582 del Código Ci- vil sobre vistas oblicuas y luces rectas en los predios colindantes. No se admiten balcones y-



miradores en un mismo tramo volado debiendo establecerse entre ambos una separación de 0,50-metros.

III.6.3. Vuelos en aleros

El vuelo de aleros podrá superar en 0,30 m. el vuelo máximo permitido, llegando hasta 0,50 mts. en caso de no haber vuelos.

III.6.4. Vuelos en patios

A excepción de los aleros, no se admiten vuelos en patios de manzana, cerrados o abiertos, que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para dichos patios.

III.6.5. Marquesinas, toldos y salientes decorativos

Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 mts. Su saliente máximo será igual a la anchura de la acera menos 0,40 mts. respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no verterán a la vía pública.

III.7. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Al plantearse la edificabilidad en m²./m². (de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento) no puede hablarse en puridad de volumen, ya que lo que se computa son los metros cuadrados construidos, tal como se especifica a continuación, y considerando como superficie construida la que aplica el MORU para viviendas de Protección Oficial.

III.7.1. Sótanos

No son computables a efectos de consumir edificabilidad los m². construidos de sótano, siempre que reúnan dicha condición en su totalidad.



III.7.2. Semisótanos

A los efectos de consumo de la edificabilidad asignada en las Normas del Plan, ésta se calculará proporcionalmente al volumen que quede por encima de rasante.

Para mayor claridad, se adjunta el gráfico III-7-2.

III.7.3. Planta baja, entreplanta y plantas alzadas

serán computables a efectos de consumo de edificabilidad toda la superficie construida de la planta baja, entreplantas y plantas alzadas.

III.7.4. Porches, plantas diáfanas y Galerías de servicios.

No serán computables los m². construidos de porche y plantas diáfanas. Computándose el 50% de la superficie construida de las galerías de servicio.

III.7.5. Edificaciones por encima de la altura.

No computarán a efectos de consumo de edificabilidad aquellas edificaciones por encima de la altura destinadas al funcionamiento de instalaciones, y de carácter utilitario, citadas en el apartado --- III.8.3. Sí computa a efecto de consumo de edificabilidad la superficie construida destinada a vivienda del portero.

III.7.6. Manera de medir la edificabilidad

En suelo urbano consolidado, el índice de edificabilidad se aplica sobre parcela aportada, es decir sobre la superficie del solar de propiedad privada, no entrando en el computo la superficie de viales existentes. En el caso de prever la creación o una variación de alineación o alineaciones, en que el particular se vea afectado por la misma restándose superficie a su propiedad, ésta cuenta a la hora -



de aplicar la edificabilidad, que se acumulará en la parte utilizable, es decir la comprendida entre las alineaciones oficiales, cediendo a continuación el espacio de ampliación de vía.

III.7.6.1. La forma de medir la superficie construida, será la utilizada por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para viviendas de protección oficial. Descontando en el cómputo, las no considerables en base a lo establecido en los apartados III.7.1, -- III.7.2., III.7.4. y III.7.5. de estas Ordenanzas.

III.7.6.2. En edificaciones recayentes a diferentes calles, se aplicarán las Normas anteriores, computando todas las superficies construidas de las plantas que se sitúen por encima del plano ideal de rasantes, tal como consta en el gráfico III.7.6. Computándose la parte proporcional al volumen utilizable, en las plantas de situación intermedia, y no computándose las que, respecto a dicho plano ideal de rasantes, queden como sótanos.

III.8. CONDICIONES DE ALTURA

III.8.1. Altura máxima edificable

En calles de pendiente inferior o igual al 3%, la altura se medirá en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

En las calles con pendiente mayor del 3%, las construcciones se realizarán adaptándose al terreno mediante escalonamientos no superiores a la altura de una planta.

La altura medida en el plano de contacto de las zonas escalonadas y hasta el punto de escalonamiento será igual a la altura máxima permitida.



La altura en patios se medirá desde el suelo de la primera planta destinada a viviendas, hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

III.8.2. Edificaciones permitidas sobre la altura máxima

Solamente se autorizarán los elementos de carácter utilitario al servicio del edificio, tales como de pósitos de agua (máximo 3 m.)

Cajas de escalera y ascensores (máximo 3 m.).

Antepechos de terrazas (máximo 1,20 m.).

Cubiertas (sin utilización interior para vivienda) con un máximo resultante de la aplicación de pen--dientes normales de tejado para ésta zona.

Podrán autorizarse pérgolas o marquesinas abiertas (máximo 3 m.).

Asimismo podrá autorizarse vivienda de portero, --siempre que se justifique como tal y su situación--no dé lugar a la prolongación por encima de la altura autorizada (3 m.) de los elementos funcionales del edificio; exigiéndose la declaración de --obra nueva.

III.8.3. Edificaciones recayentes a varias calles

La manera de medir la altura, será la deducible de los apartados anteriores medida en cada punto de --acuerdo con las diferentes rasantes de las distintas calles, aun en el caso de no existir acceso en ella. Aplicando la Norma III.8.1. de alturas en calles con pendiente a éste caso. (Ver gráfico III.8)

En el caso de existir patio en la parte central, --los escalonamientos en el mismo serán como máximo--de 1 planta o 3,50 metros, no pudiendo rebasar nunca las alturas correspondientes a una calle, el --50% de la profundidad del solar.



(*) Adición 72

III.9. TRATAMIENTO DE MEDIANILES AL DESCUBIERTO

En aquellas manzanas en que la aplicación de las--
presentes normas pudiera dar lugar a la aparición--
de medianiles al descubierto producidos por edifi--
caciones ya existentes, se requerirá a sus propie--
tarios para su adecentamiento y ornato, de acuerdo
con lo establecido en los artículos 181 y 182 del--
T. R. de la Ley del Suelo.

En aquellos casos en que la aplicación de las con--
diciones de edificabilidad y alturas den como re--
sultado escalonamientos, estos tendrán tratamiento
de fachada.

(*)

III.8.4.

Entre una planta la parte de terrazas que medide 1,00
de cualquiera de los recorridos de las calle que rodea al edificio,
sea perpendicular de lo anterior, en el caso de edificios de altura
inferior a dos metros recorridos a dos calle sea distinto entre
ellas no superior a 2,50 metros, y cuya dimensiones no permitan
la colocación de la edificabilidad a la que tiene derecho, no
computará como planta el terrazas, sea cual sea su altura
sea resante en la calle inferior.



TITULO IV
=====

COMODIDAD E HIGIENE

Distinguiendo en éste Título, un primer capítulo destinado a viviendas, con un segundo capítulo destinado al Comercio y Oficinas, haciendo por último referencia a la Industria, quedando ésta exposición completada con la aplicación de la Normativa General vigente sobre éstas materias.



TITULO IV

Capítulo I

VIVIENDAS

IV.1. VIVIENDAS

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo una de las siguientes condiciones en una longitud de 3 mts. de la pieza habitable destinada a estancia.

- . Que dé frente a calle o plaza.
- . Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado en que pueda inscribirse un círculo de -- 6 m. de diámetro, siempre que se verifique:
 - a.) Que la abertura sea como mínimo -- de 6 m. de anchura.
 - b.) Que la profundidad sea igual o menor de vez y media la anchura.
 - c.) Que tenga su fachada paralela a -- la abertura.
- . Que dando un espacio libre cerrado, -- cumpla la condición de que para una vivienda determinada pueda inscribirse -- en aquél un círculo de diámetro equivalente a los dos tercios de la altura -- comprendida entre el nivel del piso de la vivienda a la línea de coronación -- del testero opuesto según su altura máxima edificable y que en todo caso será como mínimo de 9 metros.



IV.1.1. Programa mínimo

Toda vivienda contará como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha.

IV.1.2. Dimensiones mínimas (Sin armarios empotrados).

Dormitorio de una cama	... ..	6 m2.
Dormitorio de dos camas	... ..	10 m2.
Comedor cuarto de estar	... ..	14 m2.
Cocina	... ..	6 m2.
Aseo...	... ..	1,5 m2.
Cocina-Comedor	... ..	18 m2.

IV.2. Servicios comunes del edificioIV.2.1. Espacios comunes

Se consideran como tales los siguientes:

Patio

Zona de circulación interior.

Estacionamiento de coches de niño y bicicletas.

Ascensor (según altura edificio).

Cuarto de basuras.

Cuarto contadores eléctricos.

Cuarto contadores de agua.

Cuarto calderas (si hay calefacción central).

IV.2.1.1. Dimensiones mínimas

Servicios comunes del edificio de viviendas. Ver--
gráfico IV-2-1-1

- Portal

<u>nº. de viviendas</u>	<u>A= Anchura mínima en mts.</u>
De 0 a 5	2,00
De 5 a 10	2,20
De 11 a 20	2,50
De 21 a 30	3,00
De 31 a 40	4,00
41 ó más	5,00



IV.2.1.2. Condiciones de las dotaciones

Espacios comunes	Dotación mínima
Portal	1 Casillero portal 1 Portero eléctrico 1 Punto de luz cada 5 m2. 1 Toma de corriente.
Circulación interior	1 Punto de luz cada 5 m2.
Cuarto de calderas (si existe)	1 grifo de agua. 1 Sumidero. Nivel de iluminación 100 lux. 1 Toma de corriente.

IV.2.1.3. Protección

El edificio tendrá protección frente a los efectos del rayo.

La antena colectiva y los cuadros y tomas de corriente de los espacios comunes estarán protegidos por tomas de tierra así como las grandes masas metálicas de estructura e instalaciones.

Los huecos con peligro de caída estarán protegidos por un antepecho o barandilla de 1 m. de altura como mínimo. Por debajo de dicha altura no habrá huecos mayores de 10 cm., ni ranuras a ras mayores de 5 cms., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla. Cuando existan cerramientos de vidrio por debajo de la altura señalada deberán ser templados o armados.

Deberá existir mediante grupo electrógeno, baterías u otro sistema de garantía, un equipo que automáticamente proporcione una iluminación suficiente en caso de fallo del sistema general de alumbrado.



IV.2.1.4. Accesibilidad

Gráficos IV.2.1.4.

Será posible el acceso al edificio de las personas en sillas de ruedas o con dificultades motoras por medios propios y hasta el ascensor en caso de que exista. Para ello los elementos serán de las siguientes características:

- Rampas.
Anchura mínima 85 cm.
En caso de doble circulación 180 cm. como mínimo.
Sección transversal completamente horizontal.
(Ver gráfico)
- Puertas
Herrajes de colgar de movimiento suave y fácil.
Luz mínima 90 cm.
Franja protectora metálica o de goma.
- Ascensores.
Dispondrán de barandilla o pasamanos interior.
Botonera a 80 cm.
Sin alfombras o moquetas sueltas. (Ver gráfico).
- Escaleras.
Dispondrá de pasamanos fuertemente recibido
La anchura de los peldaños: mínimo 90 cm.-
Para doble circulación 120 cm. (Ver gráfico)
- Material distinta naturaleza para invidentes en descansillos.
- Prolongación de la barandilla al comienzo y fin escalera..
- Tira antideslizante perfectamente enrasada en las aristas del peldañado.
- Posibilidad de evacuación de una persona en camilla desde la vivienda hasta el exterior.



IV.3. COMERCIO Y OFICINAS. - COMODIDAD E HIGIENE

IV.3.1. Ventilación e iluminación

Los locales destinados a comercio han de estar dotados de ventilación e iluminación natural y artificial.

La ventilación e iluminación natural ha de establecerse por huecos de fachada a vía pública, a espacios libres, a patios de manzana o patios de parcela, con superficie no menor de 1/10 de la superficie de la totalidad de los locales utilizados para el público y los que exijan permanencia continuada del personal de dependencia o guardia del comercio. De no reunir el local las condiciones fijadas en el párrafo anterior, se exigirá la ventilación e iluminación artificial, previa presentación reglamentaria del proyecto detallado de la instalación, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y sometida a comprobación de perfecto funcionamiento como requisito indispensable para obtener el permiso de apertura del local, pudiendo ser revisado en cualquier momento después de ella para comprobar su buen funcionamiento, debiéndose garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local; salvo en sótanos, que deberán ser como mínimo dos renovaciones por hora. Los locales destinados al almacenamiento de mercancías sin permanencia constante de personal, deberán dotarse de ventilación que los ponga en comunicación con el exterior, por medio de conductos con renovación de aire natural o artificial.



IV.3.2. Servicios sanitarios

Los locales destinados a Oficinas estarán dotados de Servicios Sanitarios de forma que no tengan ac-

ceso directo desde los locales de trabajo sino que exista un paso o local interpuesto que podrá utilizarse para la colocación de lavabos.

Los servicios se dispondrán en número y organización de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

IV.4.

INDUSTRIA

En los locales destinados a industria, se dispondrán de los servicios necesarios según lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad e Higiene en el trabajo, ya citado. No podrán tener acceso directo desde los locales de trabajo, debiendo haber un paso o local intermedio, donde podrán colocarse los lavabos y los vestuarios.



TITULO VSEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION

Se trata en éste título de las disposiciones para conseguir una seguridad, tanto en lo que se refiere a las obras de construcción, como en lo tocante a obras de conservación y mantenimiento, sin olvidarse de las demoliciones y problemas de ruina y medios utilizados en el tratamiento de las mismas.





TITULO V

ORDENANZA DE SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIONV.1. GENERALIDADES

Todo edificio habrá de reunir, con sujeción a --- las disposiciones generales, las condiciones de seguridad que su uso requiera.

No obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de seguridad y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad.

Además de lo dispuesto por este capítulo, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Reglamento - de Seguridad del Trabajo en la Industria de la Construcción vigente.

V.1.1. Cimientos, profundidad y retallos

Los cimientos de los muros que lindan con la vía - pública, tendrán el paramento exterior coincidente con el de fachada en una profundidad mínima de un metro. Por debajo de esta profundidad se consentirán retallos hacia la parte de la calle, que no excederán de 0,15 m. en los primeros 2,50 m. de profundidad, y de 0,20 m. por cada 1 m. más que se -- profundice. (Ver gráfico V.1.1.).

La cimentación de las fachadas se realizará, no sobre puntos aislados de carga, retallando sobre la vía pública, sino sobre muros con los salientes máximos anteriormente mencionados.

Cuando la ocupación de la vía pública con los retallos de cimientos impida la ubicación de las conducciones y servicios públicos en su lugar correcto, la propiedad del inmueble vendrá obligada a de



moler a su costa la parte de obra que lo impida, - con las medidas técnicas aprobadas, siempre bajo - la responsabilidad de la dirección facultativa a - su cargo.

En los casos con pendientes muy pronunciadas, los - cimientos de los muros pueden ejecutarse con ban - queos.

Tratándose de muros de cerramiento, la profundidad mínima podrá reducirse a 0,50 m.

En los proyectos de los edificios que se trate de - reformar o construir y en las propuestas de derri - bo, deberán incluirse, cuando a juicio del Ayunta - miento se estime, los procedimientos, dispositivos y elementos que sean necesarios para garantizar la no perturbación de la vía pública y de los servicios en ella existentes, así como a las propiedades ve - cinas, con la justificación técnica correspondien - te. Igualmente podrá requerirse esta justificación en cuanto a la perturbación al tránsito por las - vías públicas, y sin que la autorización que pueda ser otorgada respecto a los procedimientos, dispo - sitivos o elementos a utilizar, exima de responsa - bilidad ante posibles daños a la propiedad que los utilice y a los técnicos que lo justifiquen.

V.1.2. Vallas

El frente de la casa o solar donde se practiquen - obras de nueva construcción se cerrará siempre con una valla de tablas, ladrillos o elementos prefa - bricados de suficiente estabilidad, cuyo aspecto - sea vistoso, a cuyo fin podrá pintarse, o utilizar elementos que puedan quedar vistos.

El máximo espacio que con la valla de precaución - podrá ocuparse, estará en proporción con la anchu - ra de la acera de la calle, pero en ningún caso po

drá adelantarse más de 3 metros, contados desde la línea de la fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera, ni dejar espacio libre de acera inferior a 1,20 metros. Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación, si los Servicios Técnicos Municipales lo estiman conveniente.

En aquellos casos en que la anchura de la acera no permita dejar un espacio libre de 1,20 metros, podrá excepcionalmente autorizarse la instalación de valla bajo las condiciones de garantía que determinen los Servicios Técnicos Municipales.

En estos supuestos y en todos aquéllos en que los Servicios Técnicos Municipales lo estimen oportuno, solamente se permitirá el establecimiento de vallas hasta la realización de la cubierta de la planta - baja, en cuyo momento serán sustituidas por un puente volante o paso cubierto.

En otro caso, al practicarse revoques, retejos y - otras operaciones análogas, interrumpirá el paso - con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un peón para dar los avisos oportunos a los transeúntes, manteniéndose las suficientes garantías.

En los casos a que se refiere este apartado, se deberá atemperar el horario del trabajo a las exigencias de la circulación, de acuerdo con las instrucciones que se reciban del Servicio Municipal de Tráfico y Transportes.



V.1.3.

Tráfico durante las obras

Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tráfico por las calles, se adoptarán las medidas en las inmediaciones de la obra, en la forma que para cada caso determinen los Servicios Técnicos Municipales.

V.1.4. Colocación de materiales durante las obras

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra; cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.

V.1.5. Andamios y medios auxiliares

Cumplirán lo establecido en el Pliego General de condiciones de Edificación. Los andamios, codales y demás medios auxiliares, se montarán, instalarán y desharán conforme a la legislación vigente de seguridad en el trabajo, de suerte que se eviten peligros para operarios y tránsito. Los aparatos de ascensión de materiales podrán situarse sólo en el interior de la casa, solar o valla de precaución. Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar sobre la vía pública, ni sobre terrenos de uso y dominio públicos, salvo autorización expresa.

V.1.6. Apuntalamientos

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo dirección facultativa, debiendo procurarse que no se produzcan afecciones a los servicios públicos o limitaciones importantes de tránsito.

En casos especiales el Ayuntamiento podrá imponer a los propietarios que se modifiquen los sistemas inicialmente establecidos con urgencia, a fin de que bajo dirección técnica se anulen o reduzcan las afecciones o limitaciones a que se refiere el párrafo anterior.



V.2. EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o

a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, tomando para ello todas las precauciones necesarias.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o planta afectada, si no está incluido en el Catálogo.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble o desalojo de sus ocupantes.

Las mismas disposiciones podrá adoptar la Alcaldía para corregir las deficiencias de la construcción que afectaren a la salubridad o seguridad.

V.2.1. Expedientes de ruina

La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de una denuncia.

Los Técnicos Municipales, sus auxiliares y los miembros de la Policía Municipal, están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinosas. Las solicitudes de decla



ración de edificio ruinoso, por parte del propietario, se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) Se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento e indicarán el nombre de los inquilinos y arrendatarios, así como el de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera.
- b) Se procederá a la apertura de expediente contradictorio de ruina a la vista de la solicitud presentada.
- c) El Ayuntamiento citará y dará vista en el expediente a otros propietarios si los hubiere, inquilinos y arrendatarios del inmueble que se desarrolle sobre el solar afectado por el expediente aunque su acceso sea por inmueble distinto.
- d) En el plazo de 15 días una vez recibida la comunicación, los afectados podrán hacer cuantas manifestaciones consideren necesarias pudiendo estar asistidos por técnico competente si así lo consideran oportuno.
- e) Concluido el plazo de alegaciones, el arquitecto municipal emitirá dictamen en el plazo de diez días. Este dictamen contendrá los elementos técnicos y será suficientemente comprensivo para dictar el acuerdo final.
- f) Con el informe municipal queda el expediente preparado para su resolución, - que efectuará el Ayuntamiento a la vista de la propuesta técnica y de lo expresado en las alegaciones de propietarios e inquilinos.
- g) Cuando del expediente no resulten fun-





damentos bastantes para la declaración de finca ruinosa y si sólo desperfectos susceptibles de normal reparación, que afecten además a las condiciones de habitabilidad del inmueble, la Alcaldía, al resolver el expediente, podrá imponer al propietario la obligación de -- ejecutar tales obras en un plazo determinado.

V.2.1.1. Ruina Inminente

Si la construcción se hallare en tal estado que -- permita apreciar anticipada y fundadamente una calificación de ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá a éstos las necesidades del desalojo inmediato y del riesgo consiguiente; sin perjuicio de las medidas que podrá -- adoptar y aplicar el Ayuntamiento en garantía del interés público.

La autoridad municipal ordenará el apuntalamiento del edificio que lo precise, siempre que lo juzgue oportuno. En casos de urgencia, podrá ordenar que se haga a costa del propietario, y a cuyo pago estará obligada la finca de que se trate.

V.3. DEMOLICIONES

Para los derribos se solicitará previamente licencia municipal. Antes de proceder al derribo del edificio, especialmente si es ruinoso y las fincas colindantes no tienen un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales para evitar que sufran -- los edificios contiguos. El gasto correspondiente -- correrá a cargo del propietario de la casa que se haya de derribar. Si se trata de un edificio incluido en el Catálogo se estará a lo dispuesto en el capítulo III de las Normas de este Plan.

V.3.1. Escombros

Para el vertido de escombros se usarán procedimientos que no produzcan polvo, sin perjuicio de emplear tablados de precaución para el derribo de las paredes exteriores. No se permitirán bajo ningún concepto el uso de escombros procedentes de demoliciones para el relleno de terraplenes de vías públicas.

Los escombros procedentes de cualquier obra se transportarán a los vertederos debidamente autorizados en vehículos cubiertos, para evitar el derribo y producción de polvo.

V.4. APEOS

Cuando el edificio se halle ruinoso, el propietario vendrá obligado a disponer los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores de la misma, de las fincas colindantes o de los transeúntes.

La necesidad de apeo, caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancia de las autoridades o particulares.

V.4.1. Obligación de permitir el establecimiento de elementos para apeos.

Ningún ciudadano puede oponerse, bajo ningún pretexto, a que se establezcan en sus viviendas aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios como consecuencia de los trámites establecidos en los artículos precedentes.

Todo aquél que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen.



nerí por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales, con independencia de las consecuencias de índole penal.

V.4.2. Ejecución de obras por el Ayuntamiento

Si los propietarios no ejecutan los decretos de la Alcaldía originados por las disposiciones que anteceden, se procederá por el Ayuntamiento a llevarlos a efecto en el término de cuarenta y ocho horas, - una vez evacuado el informe pericial definitivo; - Reintegrándose con las rentas o el producto de la venta de los edificios de los gastos que se les originen, caso de que por el propietario se negara a satisfacerlo.

V.4.3. Apeos urgentes

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estime de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales.



TITULO VI
=====

SEGURIDAD EN LA EVACUACION DE EDIFICIOS

En éste título, y después de una introducción General, donde se habla de los tipos - de vías de evacuación de los edificios, se regulan en el Capítulo 1º. las de evacuación Ver
tical y en el Capítulo 2º., las de evacuación-
Horizontal.

Teniendo carácter complementario respecto de la Norma Básica NBE - CPI-81 sobre condiciones de Protección contra Incendios en los - edificios, de obligado cumplimiento y aprobada por Real Decreto 2.059/1981 de 20 de Abril.



TITULO VI

ORDENANZA DE SEGURIDAD EN LA EVACUACION DE EDIFICIOSVI.O. GENERALIDADESVI.O.1. Vías de evacuación

Se entienden por "vías de evacuación" los caminos que, a través de zonas de uso común, o partes comunes de la edificación, deban ser seguidos desde la puerta de cada local o alojamiento, en cualquier de sus plantas, hasta la salida a la vía pública o a un patio abierto comunicado directamente con la misma.

En todo caso estas vías constituirán sectores de incendio independientes, impidiéndose la entrada de humos.

VI.O.2. Obligatoriedad de los medios de evacuación

Cualquier edificio deberá disponer de los medios de evacuación necesarios en función de su naturaleza, uso y ocupación máxima previsible que permitan en un tiempo máximo de 1,5 minutos (Te) la evacuación de una planta, y de 10 minutos el total del edificio.

El dimensionamiento de las vías de evacuación podrá realizarse mediante el método establecido en el Anexo de pág. 58 de estas Ordenanzas, y en la NBE - CPI - 81.

Según el uso a que sea destinado un edificio o una/s de sus plantas y a juicio del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrán exigirse los medios de evacuación necesarios para disminuir los tiempos citados en el apartado anterior.



VI.0.3. Tipos de vías de evacuación

Las vías de evacuación tanto verticales como horizontales, se clasificarán en dos tipos: Vías de uso normal y de emergencia, y según el destino -- del edificio se especificarán las correspondientes a viviendas, locales de pública concurrencia y otros usos.

Capítulo 1.

VI.1. VIAS DE EVACUACION VERTICAL

VI.1.1. Normas generales

Toda escalera para ser considerada como vía de --- evacuación vertical, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Cada tiro tendrá un máximo de 18 peldaños y un mínimo de tres.
- La relación t/h , será constante a lo largo de toda la escalera y cumplirá la relación $60 \leq 2t + h \leq 65$, donde:
 t , es la dimensión de la tabica, que estará comprendida entre 13 y 18,5 cm.
 h , es la dimensión de la huella, que será como mínimo de 28 cm.
- Estarán provistas de al menos un pasamanos para anchos libres inferiores a 1,50 m. y de dos pasamanos para anchos libres comprendidos entre 1,50 y 2,39 m.

Para anchos iguales o superiores a 2,40 m. se dispondrán pasamanos intermedios en los tramos inclinados, a distancias no superiores a 1,80 m., ni inferiores a 1,20 m. Estos pasamanos intermedios serán rígidos, estarán situados a una altura comprendida



entre 80 y 100 cm. y dispondrán de un elemento vertical señalizador de una altura mínima de 1,80 m., en cada arranque de los mismos. Dichos elementos señalizados podrán eliminarse cuando se proceda a un tratamiento adecuado del arranque de los mismos, de forma que se eviten posibles daños a personas.

- No se considerarán a efectos de cálculo de la evacuación las escaleras con tramos curvos ni las mecánicas.
- Las rampas no tendrán una pendiente superior al 8 %.
- Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo rasante, deberán disponer de ventilación natural y directa al exterior con al menos 1 m². de hueco por planta, que facilite su aireación y extracción natural del humo.

Cuando la altura del edificio no sea superior a los 17 m., conforme a lo establecido en la NBE - CPI - 81, dicha ventilación podrá conseguirse mediante un único hueco de superficie equivalente y situado en la cubierta correspondiente a la caja de la escalera.

VI.1.2. Accesos desde la escalera general

En cada planta, el acceso a la misma desde la escalera se hará a través de un compartimiento o distribuidor que implique el uso de doble puerta para acceder a uno cualquiera de los locales o alojamientos, así como a los ascensores, según Anexo. - La puerta de paso del rellano a la planta será como mínimo RF-60.

Se exceptúan de esta norma los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellas que resulten de la exacta aplicación de la NBE - CPI -81.

VI.1.3. Escaleras a Sótano

1. En edificios con una o más plantas de sótanos, las escaleras que conduzcan a ellas, deberán ser independientes de las que sirvan de acceso a las superiores, mediante puertas RF-60 como mínimo. Es tanca al humo y de cierre automático.
2. Si ambas escaleras desembocan en el mismo vestíbulo de planta baja, éste se ventilará directamente desde el exterior, de forma que el humo procedente del sótano no pueda invadir la escalera que acceda a las plantas superiores.
3. Las escaleras de bajada a sótano que sirvan de acceso a cuarto de calderas e instalaciones tendrán un ancho mínimo de 1 m., y los rellanos no podrán tener peldaños intermedios. Las puertas serán RF-180.

VI.1.4. Distancias máximas en evacuación

1. La distancia a recorrer horizontalmente desde la puerta de entrada a viviendas, o local, de cada planta para alcanzar una escalera será, como máximo, de 20 metros.
2. Podrá aumentarse la distancia citada en el párrafo anterior hasta un máximo de 25 m. cuando desde cualquier punto de la planta se tenga acceso, además de la citada escalera a que se refiere dicho artículo, a una escalera de emergencia.



VI.1.5. Continuidad de las vías de evacuación

Sólo se considerarán vías de evacuación las escaleras que alcancen sin discontinuidad la planta a --

nivel de vía pública o patio abierto comunicado -- directamente con la misma, tanto si las escaleras proceden de las plantas superiores como de las -- plantas sótanos.

No obstante podrán intercalarse vías de evacuación horizontal de acuerdo con los artículos VI.0.1. y VI.2.2. de esta Ordenanza.

VI.1.6. Sobre las escaleras de emergencia

1. Una escalera se considerará de emergencia, sin que ello se oponga a que sea previsto su uso normal, cuando al menos uno de los paramentos verticales de la caja de escalera esté totalmente abierto -salvo las protecciones- al exterior, debiendo dicho espacio abierto tener una anchura mínima igual al doble del ancho de la correa de escalera, y encontrarse a una distancia mínima de 3 m. de cualquier abertura en dirección perpendicular a ésta -existente en una fachada del propio u otro edificio.
2. Si las salidas de emergencia invaden propiedades pertenecientes a terceros, los interesados deberán justificar los acuerdos contractuales que garanticen su utilización.

VI.1.7. Dimensiones de las escaleras

1. Las dimensiones de las escaleras normales y de emergencia, y su número, de acuerdo con el uso, serán las calculadas según el anexo a estas Ordenanzas y, en su defecto, la NBE - CPI - 81.
2. La fijación del número de personas se hará - conforme señala el anexo "dimensionamiento de las vías de evacuación" y, en su defecto, la NBE - CPI - 81.
3. Respecto a las escaleras de emergencia, regirán



las siguientes condiciones según el uso:

En hoteles, oficinas, centros docentes y similares:

Una escalera de emergencia de 1,50 m. de anchura - por encima de la 5ª planta y sobre la rasante, que se aumentará con una escalera por cada 5 plantas - de exceso o fracción.

En almacenes, hospitales, edificios comerciales, - de espectáculos, salas de reunión y similares de - más de dos plantas sobre la de acceso, será necesaria una escalera de emergencia, de ancho mínimo, - 1,50 m. A partir de la 3ª planta sobre la rasante, se incrementará con una escalera cada 3 plantas o fracción.

4. En edificios mixtos, las escaleras serán independientes según uso, y el número de escaleras normales y de emergencia se obtendrá de acuerdo con los apartados anteriores dentro de este artículo. No obstante deberá cumplir con las condiciones establecidas por la NBE - CPI - 81.

5. Las vías de evacuación verticales para plantas de sótano serán las indicadas en los apartados previstos en esta Ordenanza, y en la NBE-CPI-81.

VI.1.8. Los ascensores y montacargas no podrán sustituir a las vías de evacuación vertical necesarias.



Capítulo 2

VI.2. VIAS DE EVACUACION HORIZONTALVI.2.1. Forma de medir su anchura

Las anchuras disponibles se medirán deduciendo todos los salientes que pudieran existir hasta un máximo de 15 cms., siempre que no implique, por su constitución, peligro de enganche de los vestidos u objetos normalmente utilizados por los ocupantes de la edificación.

VI.2.2. Resistencia al fuego

Las vías de evacuación horizontal estarán separadas de los locales contiguos mediante elementos resistentes al fuego tal como se indica en la presente Ordenanza o, en su defecto, en la NBE - CPI -81. Las vías de evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de longitud máxima de 25 m. mediante puerta RF-60 como mínimo.

VI.2.3. Determinaciones sobre las salidas

Para la determinación del número de salidas, anchuras y condiciones de las mismas, se aplicará el método desarrollado en el Anexo.

VI.2.4. Condiciones de las puertas

Todas las puertas de uso colectivo, o que den acceso a vías de evacuación, además de ser estancas al humo y de cierre automático, abrirán en el sentido de la salida y no podrán disminuir el ancho del corredor, disponiendo de un retranqueo superior al ancho de la hoja, salvo lo dispuesto en VI.2.1.



VI.2.5. Ventilación

La ventilación podrá ser natural o forzada. Si es mediante chimenea de ventilación, se instalará como mínimo de un colector, por cada 15 m². de superficie o fracción, medido en planta.

En caso de ser forzada deberá disponer, además del suministro normal de electricidad, de una fuente propia de energía con puesta en servicio automática o toma de corriente exterior para uso exclusivo del Servicio de Extinción de Incendios.

En los edificios que dispongan de instalaciones de detección, la central deberá poner en marcha, automáticamente, la extracción.

VI.2.6. Peldaños en las vías de evacuación

Las vías de evacuación horizontales no podrán salvar desniveles que impliquen el empleo de uno ó dos peldaños, debiéndose en tal caso salvarse los desniveles mediante pendientes cuyo valor máximo sea del 8 %. (rampas).

VI.2.7. Facilidad de maniobra para las puertas de evacuación

Las puertas de salidas previstas para la evacuación, que normalmente no sean utilizadas en el funcionamiento del edificio o local, deberán estar cerradas con mecanismo de fácil maniobra, de modo que se pueda abrir sin dificultad y por cualquier persona desde el interior. En las salas de espectáculos y de reunión, discotecas y locales de pública concurrencia en general, cuando le sea exigible por la presente Ordenanza u otras Normativas vigentes, deberá disponerse salida de emergencia situada en una zona opuesta, lo más alejada posible de las de uso normal, y tendrá una capacidad de evacuación mínima de la mitad del aforo del local, teniendo



en cuenta los tiempos previstos en el artículo ---
VI.1.2. número y dimensiones según Anexo adjunto--
y, en su defecto, por la NBE - CPI - 81.

Debiendo estar debidamente señaladas para su pronta localización.

VI.3. SEÑALIZACIÓN

Los edificios que en función de su uso y en aplicación de la NBE - CPI - 81 deban contar con señalización, tendrán que regular los siguientes aspectos:

- . Direcciones en las cuales deba verificarse la evacuación desde cada punto.
- . Direcciones que deban evitarse en caso de evacuación.
- . Emplazamiento de los medios e instalaciones de protección contra incendios con que cuente el edificio.
- . Dispositivos destinados a evitar la propagación del fuego.
- . Zonas que representan un riesgo particular de incendio.

VI.4. ALUMBRADO DE EMERGENCIA

Se ajustarán a lo especificado en el "Reglamento - Electrotécnico para Baja Tensión" del Ministerio - de Industria y Energía.

Estará alimentado eléctricamente por dos fuentes - de suministro, de las cuales la principal será la red general del edificio. La fuente secundaria deberá de especificarse, justificando su autonomía - de funcionamiento, a plena carga, de 6 horas.



TITULO VII

CALIDAD EN LA CONSTRUCCION

Se regulan en este Título aspectos tan diversos como las condiciones térmicas y las distintas instalaciones y evacuación de humos y gases.

De aplicación así mismo la NBE-CA-81 sobre condiciones acústicas de los edificios.



Título VII

ORDENANZAS DE CALIDAD EN LA CONSTRUCCIONVII.1. NORMAS TECNICAS DE CALIDADVII.1.1. Condiciones térmicas y acústicas del edificio

Las condiciones térmicas de los edificios se ajustarán a lo establecido en la NBE - CT - 79 (BOE - 22-10-1.979) y las acústicas a la NBE-CA-81 de 24 de Julio.

VII.1.2. Tabiquería

En los tabiques o particiones que alojen conducciones de agua el espesor será 10 cm. incluido revestimientos, como mínimo.

La atenuación acústica será 45 Db (A) en las particiones entre viviendas y entre zonas de uso común y viviendas, equivalente a 1/2 pie de ladrillo macizo o perforado revestido por ambas caras con guarnecido de 10 mm. de espesor.

VII.1.3. Cubiertas

La sección de limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de aguas se calculará para una pendiente de 30 mm./hm2.

VII.1.4. Techos

La separación entre falsos techos y cualquier canalización o elemento estructural será de 3 cm. como mínimo.

VII.1.5. Fontanería

La velocidad del agua de la instalación será de 1,5 m/sq. Los locales húmedos, (cocinas, aseos, baños, etc.,) tendrán independencia del resto de la instalación por medio de una llave de paso que no impi-



da el uso de los restantes puntos de consumo.

Cada columna de la red general tendrá su correspondiente llave de vaciado.

Se colocarán válvulas de retención en las columnas de la red general o previamente a los contadores - según el sistema de distribución empleado.

La instalación de agua caliente dispondrá de purgador de aire.

Los equipos reguladores de presión, cuando existan, se instalarán en un local con sumidero.

La red de agua será estanca a una presión doble de la prevista para uso.

Las canalizaciones de agua caliente irán calorifugadas cuando atraviesen locales no calefactados.

VII.1.6. Saneamiento

El esquema general de saneamiento de un edificio - constará de los siguientes elementos : bajante, arqueta o registro a pie de bajante, colectores horizontales a la arqueta general, y acometida de ésta a la red municipal.

VII.1.6.1. Bajantes

Las bajantes serán de fibrocemento, por lo que podrán evacuar todo tipo de aguas residuales, o de - PVC de presión que evacuarán todo tipo de aguas excepto las de cocina.

Cuando la bajante vaya al exterior se protegerán - los 2 m. inmediatos sobre el nivel del suelo con - contratubo de fundición.



VII.1.6.1.1. Ventilación de bajante

En azoteas transitables la ventilación de las ba -

jantes se prolongará 2 m. por encima del solado. - Cuando existan huecos de habitaciones vivideras o azoteas transitables a menos de 6 m. de la ventilación de la bajante, ésta se situará 0,50 m. por en cima de la cota máxima de éstas, como mínimo.

Cuando haya toma de aire acondicionado, la ventilación de bajante no distará menos de 6 m. de la misma y la sobrepasará en altura.

VII.1.6.2.1. Arqueta a pie de bajante

Se utilizará para registro al pie de las bajantes - cuando la conducción a partir de dicho punto vaya a quedar enterrada.

Sus características constructivas se ajustarán a - lo dispuesto en la NTE ISS 25.

VII.1.6.2.2. Registro a pie de bajante

Se colocará al pie de la bajante cuando el colec - tor vaya a quedar suspendido.

VII.1.6.3. Colectores Horizontales

VII.1.6.3.1. Colectores enterrados

Podrán hacerse de hormigón o fibrocemento. Se utilizará como red horizontal de evacuación de las aguas pluviales y residuales procedentes de las bajantes desde la arqueta situada al pie de las mismas hasta el pozo de acometida a la red de alcantarillado, fosa séptica, pozo de filtración o equipo de depu - ración.

Irán siempre por debajo de la red de distribución - de agua fría y tendrá una pendiente no menor del - 1,5 %.

En los tramos en los que el colector vaya a una - profundidad inferior a 75 cm. en zonas ajardinadas



o 120 cm. bajo zonas de tránsito el colector irá cubierto con 50 cm. de hormigón si la tubería es de fibrocemento y con 15 cm. si es de hormigón.

VII.1.6.3.2. Colectores suspendidos

Se utilizará como red horizontal de evacuación de aguas pluviales y residuales cuando el punto de acometida a la red de la planta o sótano más bajo del edificio, cuando se desee dejar ésta o más plantas libres de bajantes, o en los casos en que se quiera dejar la red registrable. Tendrá una pendiente no menor del 1,5 %.

Se colocarán piezas de registro al pie de la bajante, en los encuentros, cambios de pendiente y dirección, y en los tramos rectos cada 20 m. No acometerán en un mismo punto más de 2 colectores.

VII.1.6.4. Acometida a la Red General

La acometida a la red general de alcantarillado tiene las características de colector enterrado.

El diámetro interior mínimo será de 15 cm.

VII.1.7. Instalaciones de puesta a tierra

- La línea de puesta a tierra tendrá conducción propia independiente del resto de las conducciones eléctricas.
- La conexión con la conducción enterrada se hará mediante arqueta registrable.

VII.1.8. Instalaciones de TV y FM

- El mástil de la antena que será colectiva, se hará sobre un elemento resistente destinado a este fin de forma que no se causen perjuicios en el recubrimiento de la cubierta.



- Las líneas de distribución irán contenidas en -- una canalización con posibilidad de registro para facilitar su tendido, conexión y reparación -- siendo accesibles las líneas generales desde las zonas comunes del edificio.

VII.1.9. Evacuación de humos y gases

VII.1.9.1. Evacuación de humos

Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios hasta una cierta altura, la cual -- vendrá determinada por la clase de hogar, elevación de las construcciones próximas y distancias a --- ellas que se fijan a continuación:

Los conductos de humos se clasifican en las tres -- categorías siguientes:

- A) Los correspondientes a chimeneas de uso doméstico individual.
- B) Los pertenecientes a cocinas de uso colectivo y a calderas de calefacción para una sola vivienda.
- C) Los de calderas de calefacción central-colectiva y quemadores de basuras.

Todo conducto de chimenea deberá salir verticalmente por la azotea o el tejado y elevarse su salida de humos sobre la cubierta exterior del edificio, -- en aquel punto, en la medida que a continuación se indica.

Categoría A.- La mencionada elevación será -- por lo menos de 2 m. de otra construcción -- habitable, propia o ajena; dicha elevación -- deberá entonces contarse sobre la cubierta --



de la construcción de referencia. Si la chimenea tuviera su salida al patio central de manzana, se asimilará a estos efectos a las de categoría B.

Categoría B.- La elevación mínima será de 2,50 m. Además, cuando existan construcciones próximas, propias o ajenas, habitables, estas salidas de humos deberán quedar por encima de un gálibo plano, formado por una recta vertical sobre la cara exterior de la pared de la expresada construcción de 2,50 m. de longitud en dirección a la chimenea a partir del extremo superior de la primera, y por último, otra recta descendiendo desde el final de la anterior con pendiente de uno de base por dos de altura.

Categoría C.- Para estos conductos de humos regirán las condiciones exigibles para las chimeneas industriales, de acuerdo con las ordenanzas que indique el Reglamento de Industria. De producirse variación en las alturas, distancias o categorías fijadas, sea quien fuere el que las realizase, siempre que la misma se efectúe con la debida autorización municipal, el propietario de cualquier conducto de humos con salida al exterior vendrá obligado a modificarlo para adecuarlo a la nueva situación de hecho que se produjera por cuenta y cargo del que las origina.

Conducciones comunes.- Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras; deberá separarse de éstas mediante material refractario que lo aisle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.



Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando dicha limpieza siempre que fuere necesario, y obligatoriamente, una vez al semestre.

VII.1.9.2. Evacuación de gases

Existirán conductos de ventilación por conducto en los siguientes elementos:

- Cocinas, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada y - del posible de humos.
- Cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior o patio.
- Cuartos de basura, admitiéndose los propios de vertido siempre que tenga toma de aire de renovación.
- Cuartos de calderas.
- Garages.
- Escaleras que no posean ventilación natural.

VII.2. ASCENSORES

- La base del soporte del motor se instalará sobre dispositivos que amortigüen la transmisión de vibraciones.
- Las guías, contrapesos y el grupo tractor irán equipados con tomas de tierra.
- Las paredes y puertas del recinto tendrán un tiempo de resistencia al fuego de 90 minutos.



ANEXO

Se trata en el presente Anexo, y como complemento de lo tratado en el -- Capítulo VI de las Ordenanzas, del dimensionamiento de las vías de Evacuación. Con una primera parte de explicación escrita, y una segunda de cuadros de cálculo.





1.- DEFINICIONES

1.1. Vías de Evacuación

A los efectos de esta Ord., se entiende por Vía de Evacuación, el recorrido horizontal o vertical que, a través de las zonas comunes de la edificación, - debe seguirse desde la puerta de cada local o vivienda, hasta la salida a la vía pública o a espacio abierto y comunicado directamente con vía pública.

1.2. Dimensionamiento de las vías de evacuación

Para el dimensionamiento de las vías de evacuación, se considerarán los grados de ocupación que se establecen, para cada tipo de edificio, en los correspondientes Anexos a la NBE. No obstante, si el proyectista conociese la ocupación real adoptará ésta, siempre que sea superior a la dada en los Anexos.

Cuando en un mismo edificio existan varios usos, - se tomarán los coeficientes de ocupación correspondientes a cada uno de ellos.

No podrán destinarse a usos de pública concurrencia o que impliquen estancia permanente de personas, - aquellas zonas de los edificios desde las cuales, - la evacuación por el interior de los mismos hasta alcanzar el espacio exterior cumpliendo las condiciones de distancia, deba de salvar en sentido ascendente una diferencia de cota total superior a 4 m. Se exceptúa de lo anterior, el uso de Garaje y Aparcamiento.

1.3.- Vías Horizontales

- 1.3.1. La anchura mínima libre en cada punto de una vía horizontal de evacuación, así como la anchura total mínima del conjunto de las salidas de los locales se determinará mediante la siguiente expresión:

$$A = 0,60 \frac{N}{K}$$

en la cual:

A : Ancho mínimo libre en m. de la vía de evacuación en cada punto de ésta. Caso de utilizarse la expresión para el dimensionamiento de salidas, el ancho A será el ancho mínimo total útil suma de las mismas. Su distribución se realizará cumpliendo lo establecido en la NBE-CPI-81.

N : Número de personas que pueden utilizar la vía de evacuación en el sentido de ésta y en el punto cuya anchura se desea obtener. Para dimensionamiento de salidas, dicho número de personas será el total de las que puedan utilizar el conjunto de las mismas.

K : Coeficiente función del uso del edificio, el cual adoptará los siguientes valores:

Uso de vivienda: K = 60

Uso Sanitario : K = 30

Otros usos : K = 100



Para el dimensionamiento de las salidas de los locales a los que se hace referencia seguidamente, se tomará siempre el valor K = 100. En el dimensionamiento de una vía de evacuación, los valores de cálculo resultantes de la aplicación de la expresión

sión anterior se regularizarán según las tablas I- y II.

En aquellos locales con superficie superior a 100-m². y cuyo uso habitual implique la permanencia de un número de personas superior a 50, el ancho total útil de las salidas de que disponga el local, se - determinará mediante la expresión anterior.

El número mínimo de salidas de dichos locales será de dos hasta una ocupación de 500 personas, incrementándose en una salida cada 500 personas adicionales o fracción.

La disposición de las salidas se realizará de tal manera, que las rectas que unan los centros de dos salidas entre las cuales no exista ninguna otra, - con cualquier punto del local situado a menos de - 25 m. de ambas puertas no formen entre sí un ángu lo menor de 45°, pudiendo exceptuarse de dicha con dición los puntos del local situados a menos de -- 5 m. de una de las puertas consideradas.



1.3.2. Tabla I.

Valores obtenidos para A, en cálculo	Valores a adoptar
$A \leq 0,80 \text{ m}$	0,80 m
$0,80 \text{ m} < A \leq 1,20 \text{ m}$	1,20 m
$1,20 \text{ m} < A \leq 1,80 \text{ m}$	1,80 m
$1,80 \text{ m} < A$	Valor de cálculo

1.3.3. Tabla II.

Ancho real de cada puerta	Ancho útil a con- siderar
$0,80 \text{ m} \leq \text{anchura real} < 1,20 \text{ m}$	0,80 m
$1,20 \text{ m} \leq \text{anchura real} < 1,80 \text{ m}$	1,20 m
$1,80 \text{ m} \leq \text{anchura real}$	anchura real

1.3.4. Desde cualquier punto de una planta, el recorrido horizontal de evacuación dentro de la misma deberá cumplir simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- La distancia máxima desde cualquier punto de un sector de incendio hasta una salida del mismo será de 25 m. si dicha salida conduce a un sector de incendio inmediato; y de 50 m. si la salida conduce al espacio exterior al edificio.
- La distancia máxima desde cualquier punto de una planta, hasta una escalera que conduzca a la planta de acceso o hasta una vía de evacuación protegida será de 50 m. En caso de vivienda, dicha distancia se tomará a partir de la puerta de acceso a cada vivienda.



1.3.5. El dimensionamiento de las vías horizontales de evacuación, que en planta baja conduzcan desde una escalera hasta las puertas de salida, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Su anchura será, como mínimo, la de la escalera de la que cual parten.
- Si dichas vías de evacuación sirviesen además para la evacuación de locales propios de dicha planta de acceso, o a ellas conectase alguna vía horizontal de evacuación, la dimensión de las mismas se irá calculando en cada punto en que aumente el número de personas a evacuar, sumando en dichos puntos todas las anchuras confluyentes sin regularizar, pero regularizando en cambio la suma obtenida.

1.3.6. Las salidas al exterior en planta de acceso de los edificios, se ajustarán a las condiciones siguientes:

- Su número y ubicación serán tales que se cumplan las condiciones establecidas en los artículos 1.3.4 y 1.3.1.
- En caso de que la evacuación esté totalmente conducida por vías de evacuación hasta cada salida, el ancho de las mismas será igual a la suma de los anchos de las vías que conduzcan a cada salida.
- En caso de que las salidas conduzcan al exterior desde espacios diáfanos con ocupación propia y de los cuales a su vez partan escaleras o vías de evacuación de otros locales, el ancho de cada salida al exterior se obtendrá sumando los siguientes valores:



-
- a) El ancho de aquellas escaleras y vías de evacuación que acometan a dicho espacio diáfano y que cumplan con respecto a dicha salida la condición de distancia máxima establecida en el artículo 1.3.4.. Si una misma escalera o vía de evacuación cumpliera dicha condición respecto a más de una salida, su ancho únicamente afectará al cálculo de la más próxima.
- b) El ancho que resulte de dimensionar, mediante la expresión dada en 1.3.1. la evacuación de aquella zona del espacio diáfano inmediato a la salida en cuestión y que cumpla respecto de ella la condición de distancia máxima dada en 1.3.4. A este respecto, se considerará tanto la ocupación propia de dicha zona, como la de los posibles locales que comuniquen con ella.

En todo lo anterior, se tendrá en cuenta que toda la suma de anchuras considerará a éstas sin regularizar, procediéndose en cambio a la regulación de la suma total, conforme a lo establecido en 1.3.1.

- 1.3.7. En los tramos horizontales de las vías de evacuación, los desniveles que impliquen el empleo de menos de tres peldaños deberán salvarse mediante rampas de pendiente no superior al 8 %. Se exceptúan del cumplimiento de esta condición, las viviendas unifamiliares.
- 1.3.8. En lo no regulado por el presente Anexo será de aplicación la NBE-CPI-81.



1.4. Vias Verticales

- 1.4.1. La anchura mínima libre de una escalera en el recorrido comprendido entre una planta determinada y su inmediata inferior, se calculará mediante la siguiente expresión:

$$A = 0,60 \frac{N}{K} P$$

en la cual:

A : Ancho mínimo libre en m. del recorrido considerado.

N : Número máximo de personas que concurren en dicha escalera desde la planta considerada, en caso de evacuación. Dicha concurrencia se evaluará en base a la organización de las vías horizontales de evacuación de la planta, así como a la limitación de los recorridos máximos a lo largo de las mismas establecida en el artículo 1.3.4. Si por encima de la planta considerada existiese alguna que aportase, conforme a los mismos criterios anteriores, un número mayor de personas a dicha escalera, se tomará dicho número de personas en lugar del correspondiente a la planta considerada.

K : Coeficiente función del uso del edificio, el cual adoptará los siguientes valores:

Uso de Vivienda : K = 45

Uso Sanitario : K = 22

Otros usos : K = 65

P : Coeficiente función del número de plantas existentes por encima de la planta cuya escalera se desea dimensionar. Dicho coeficiente adoptará los valores de las tablas III y IV.



1.4.2. Tabla III

Número de plantas

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
P	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4

Número de plantas

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
P	2,6	2,8	3,0	3,2	3,4	3,6	3,8	4,0	4,2	4,4

1.4.3. Tabla IV

Valores obtenidos para A,
en cálculo

Valores a adoptar

$A \leq 0,80 \text{ m}$	0,80
$0,80 \text{ m} < A \leq 1,20 \text{ m}$	1,20
$1,20 \text{ m} < A \leq 1,80 \text{ m}$	1,80
$1,80 \text{ m} < A$	Valor de cálculo.

- 1.4.4. En lo no regulado por el presente Anexo, será de aplicación la NBE-CPI-81.



ANEXOS GRAFICOS
=====



GRAFICO III - 5.1

DIMENSIONES DE PATIOS CERRADOS



GRAFICO III-5.2
PATIOS ABIERTOS A FACHADA
Y A PATIOS DE MANZANA

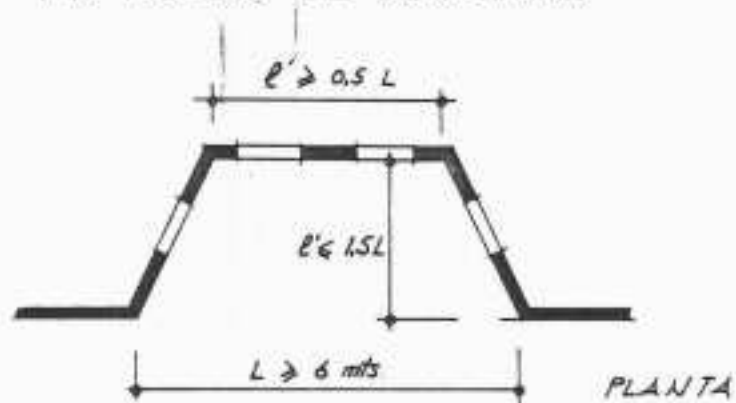


GRAFICO III-6.3
VUELOS EN PATIOS

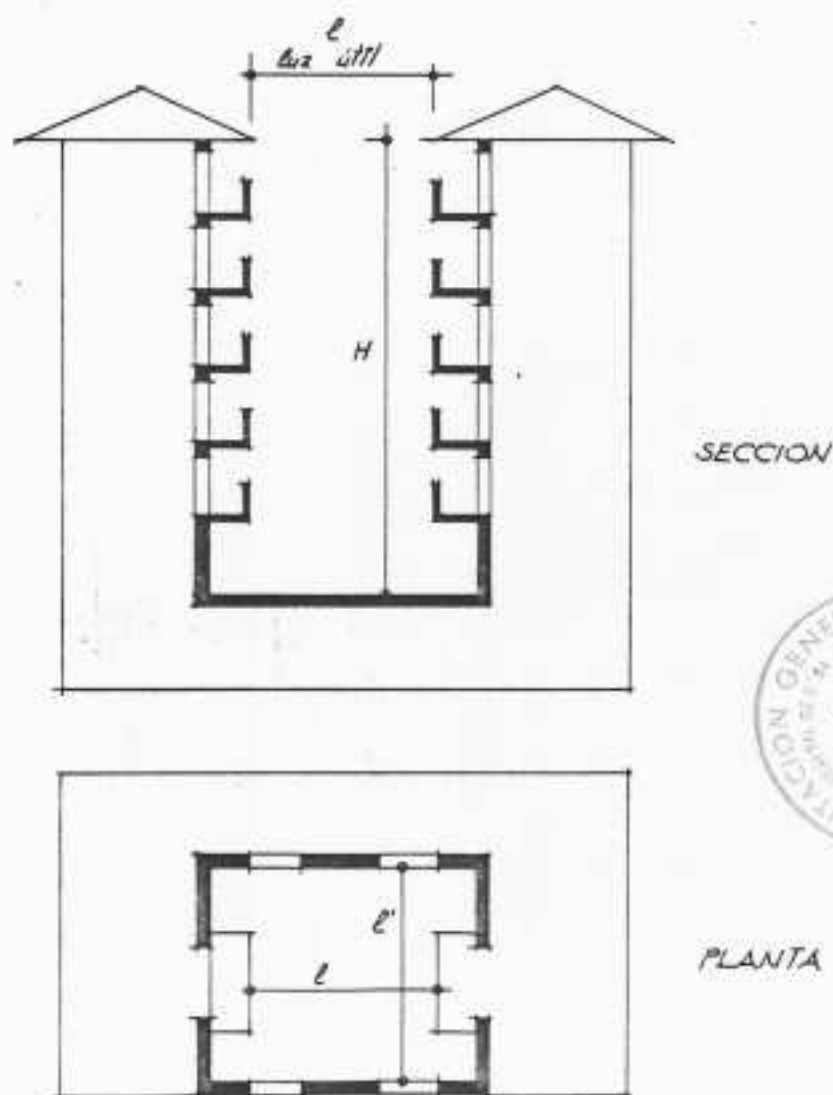
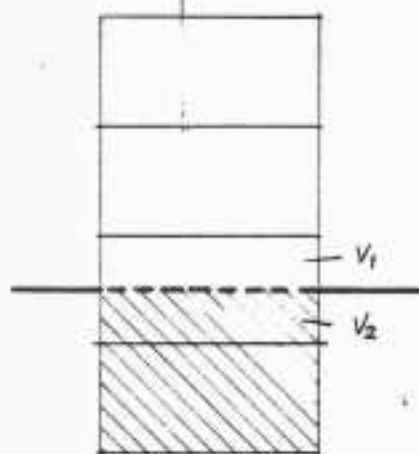


GRAFICO III-7.2 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

69.



III-7.2.1

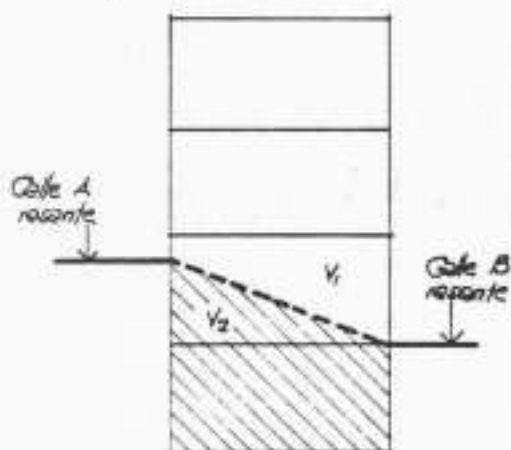
V_2 = Volumen bajo rasante.

No computa edificabilidad

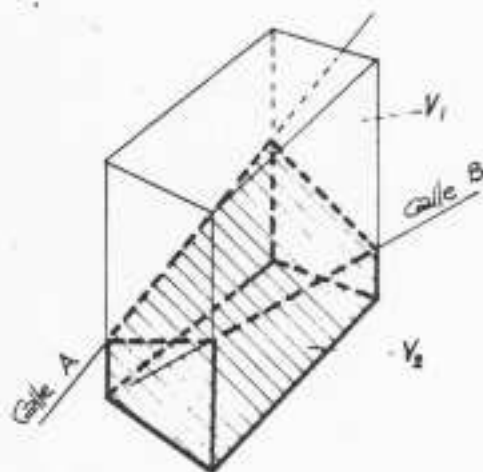
$\frac{V_1}{V_e}$ porcentaje aplicable a la superficie de semisótano que computa

Siendo $V_e = V_1 + V_2$

III-7.2.2



III-7.2.3



V_2 = Volumen bajo rasante

no computa edificabilidad

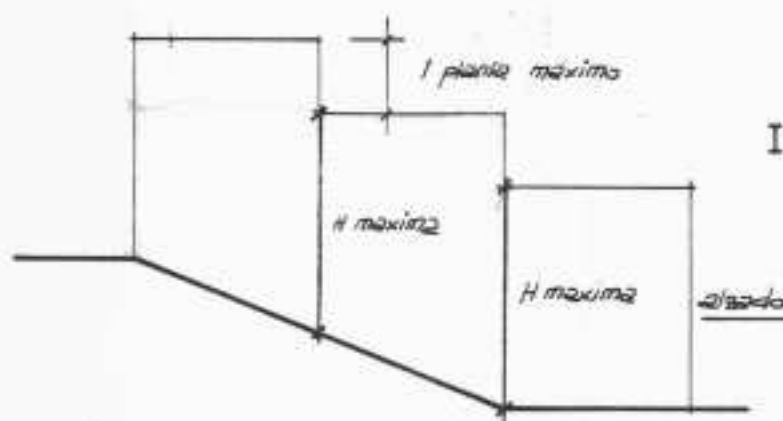
$\frac{V_1}{V_e}$ = porcentaje aplicable a la superficie de la planta para conocer la que computa

siendo $V_e = V_1 + V_2$



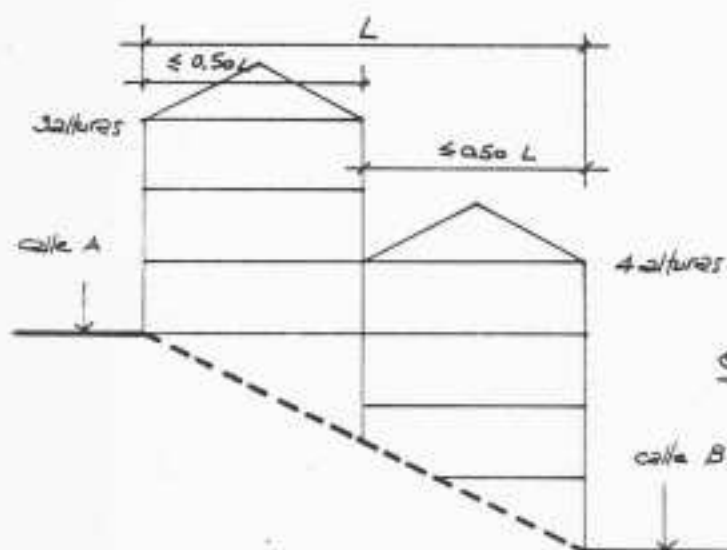
GRAFICO III - 8 MANERA DE MEDIR LAS ALTURAS

70.



III-8.1

CALLES CON PENDIENTE
> 3%



III-8.4

EDIFICACIONES RECAYEN-
TES A VARIAS CALLES

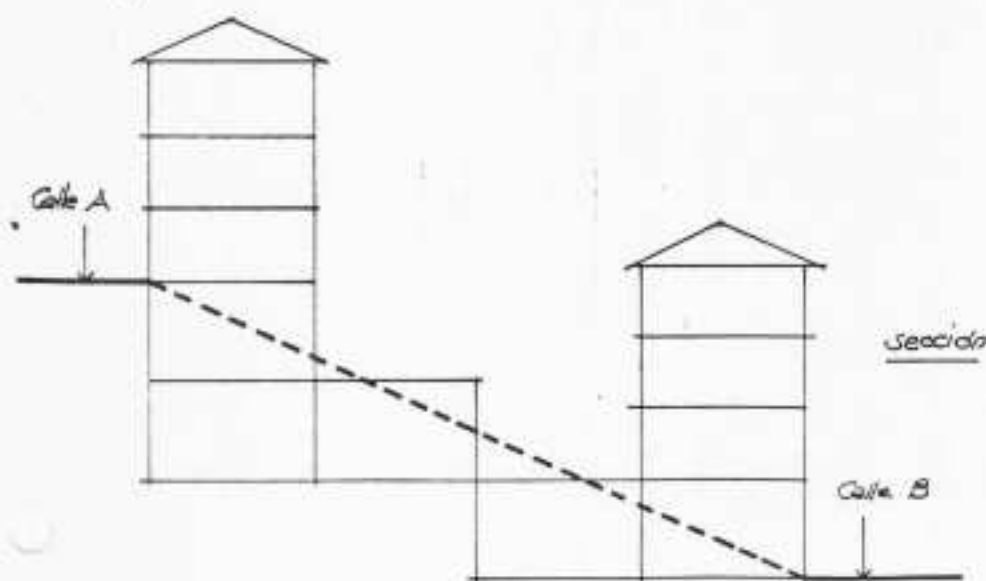


GRAFICO IV- 2.1.1
SERVICIOS COMUNES DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS

71.

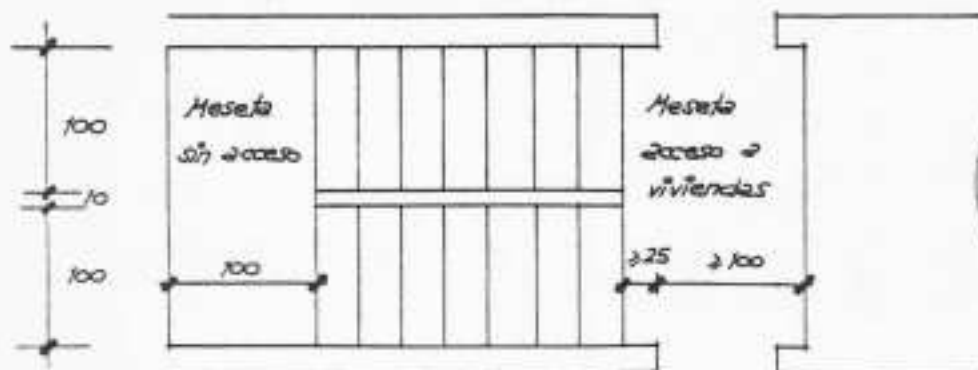
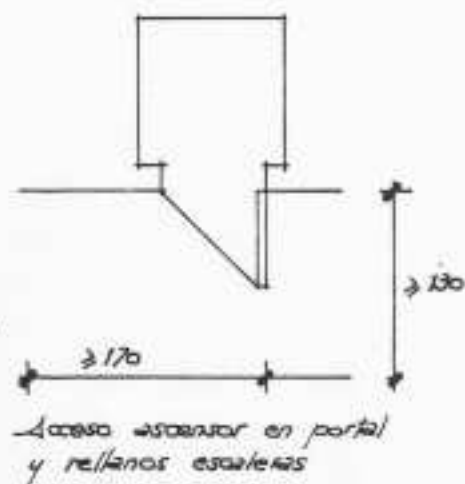
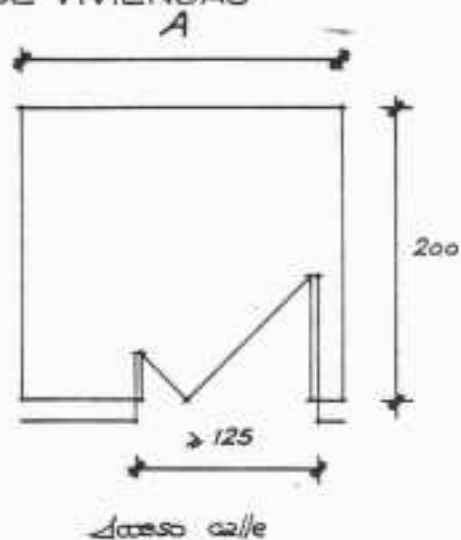
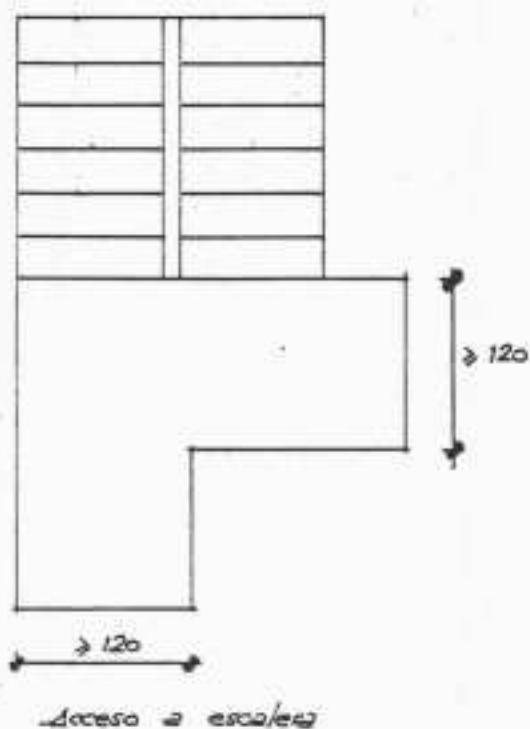
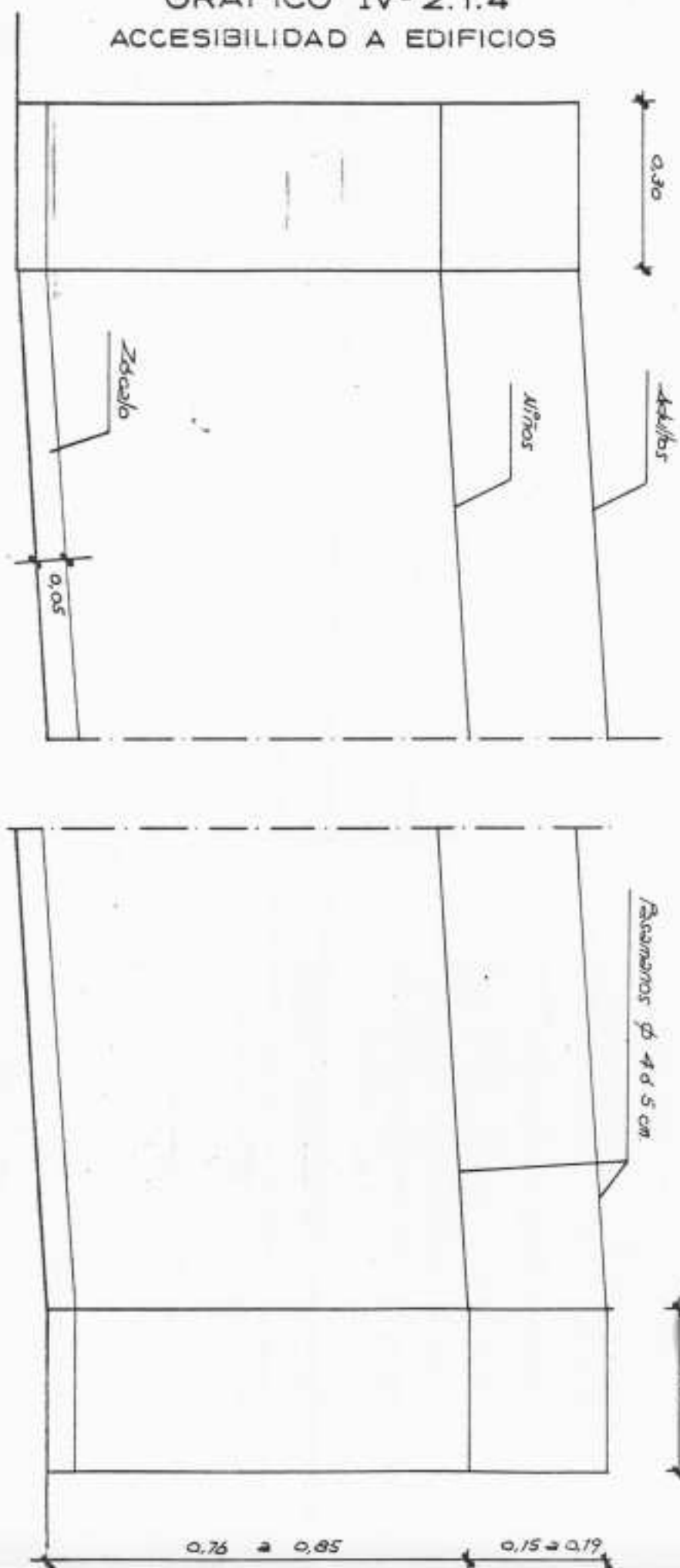


GRAFICO IV-2.1.4 ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS

72.

Anchura mínima 85 cm. Mejor 100 cm.
En caso de doble circulación 180 cm como mínimo.
Sección transversal completamente horizontal.



Horizontal en 1,80

Max { Rampas interiores pendiente max 11%
" exteriores " 8%
" recomendables " 5%

Pendientes - Máximo 15 m. aconsejable 9 m.

Horizontal en 1,50

GRAFICO IV - 2.1.5 ACCESIBILIDAD ASCENSORES

73.

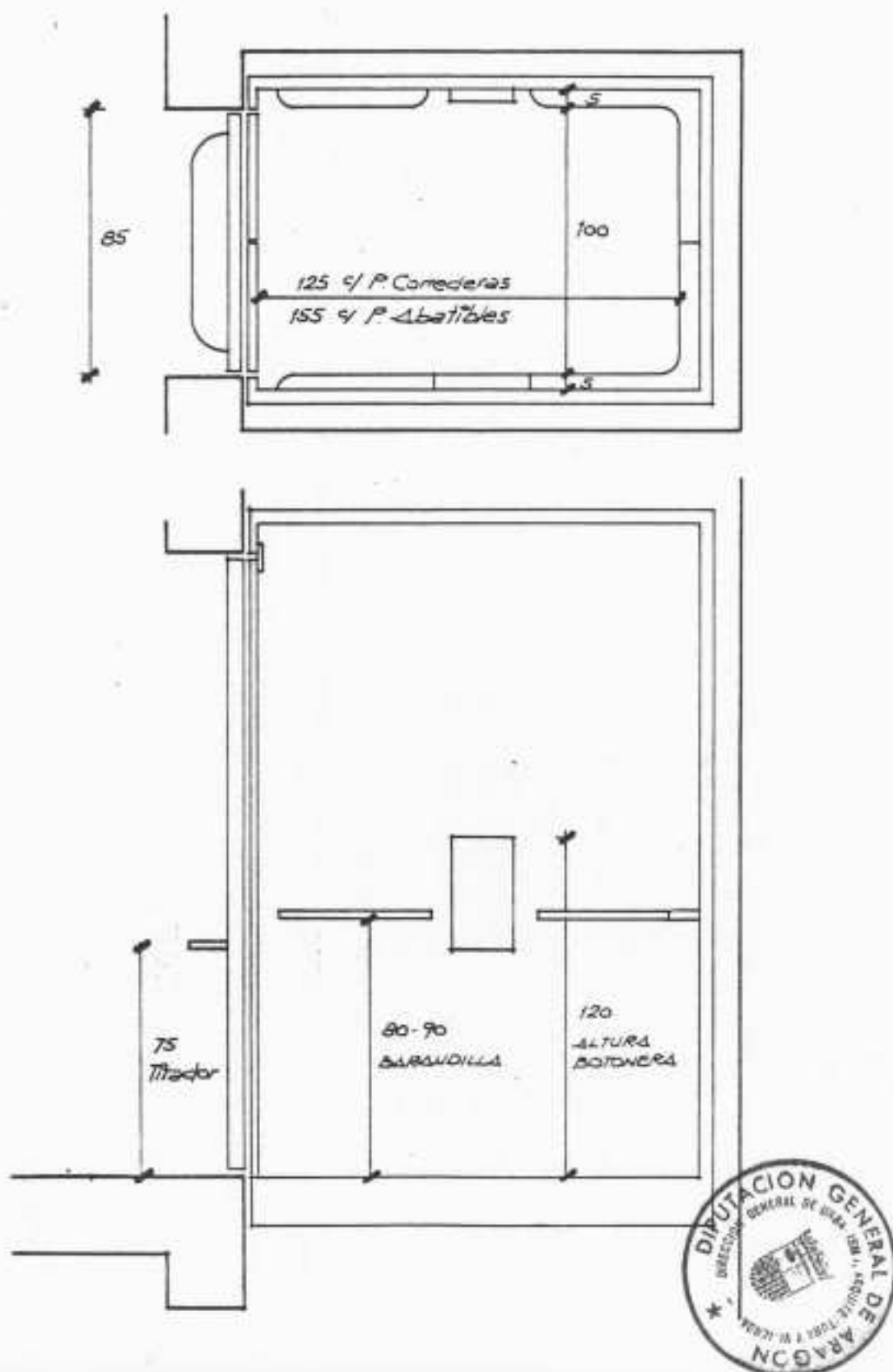
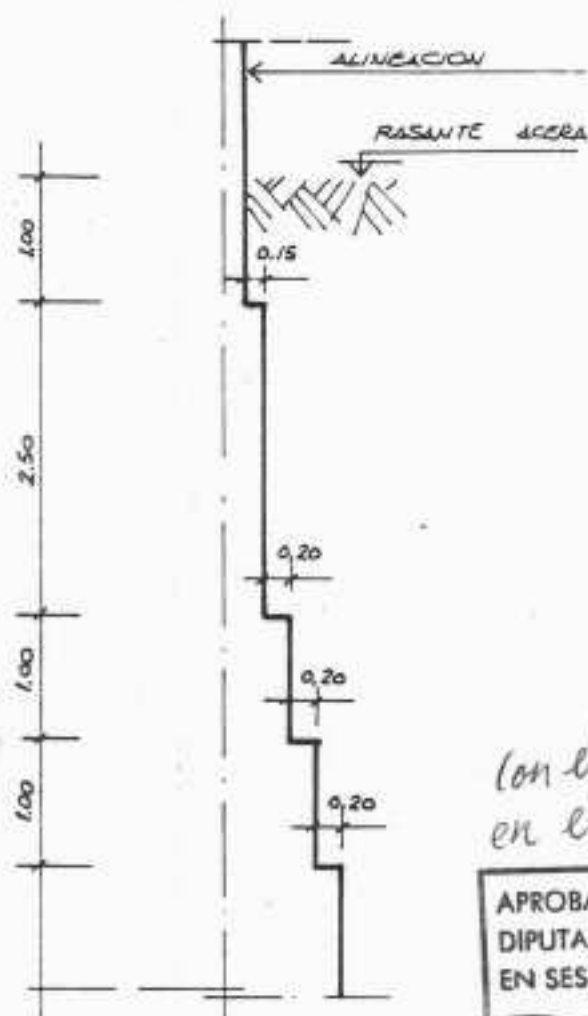


GRAFICO V-1.1 CIMENTOS

74..



*con el condicionado señalado
en el dictamen,*

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA
DIPUTACION GENERAL DE ARAGON
EN SESION CELEBRADA EL DIA 24.1.85
EL CONSEJERO DE URBANISMO,
OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES,



1046