

Núm. 2023-1134

DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
Consejo Provincial de Urbanismo

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE HIJAR.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 13 de diciembre de 2022, y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

“ PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE HIJAR, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo condicionada a la subsanación de los reparos documentales y materiales que se incluyen en la valoración de este acuerdo.

SEGUNDO.-Suspender la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación y de su contenido normativo hasta que se presente la documentación debidamente subsanada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18.2 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.”

Con fecha 14 de marzo de 2023 se presenta documentación que subsana los reparos advertidos en el acuerdo procediendo a la publicación del contenido normativo modificado de la misma en el Boletín Oficial de Aragón, sección de la Provincia de Teruel, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

T. III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAP. 6 ESTÉTICAS.

ART. 70 CUBIERTAS.

Se utilizarán materiales y soluciones similares a los predominantes en el entorno, incluyendo en su caso elementos tradicionales: cornisas, aleros, etc.

Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente que oscilará entre el 15% y el 30%. La diferencia de altura entre el arranque de la cubierta y el plano de la cumbre será de 3,00 metros como máximo, no pudiendo superar en ningún caso la altura máxima de coronación.

Los antepechos en cubiertas planas se limitan a una altura máxima de 2,00 m.

T. V CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

CAP.1 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

ART. 83 DELIMITACIÓN.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que, por cumplir con los requisitos del TRLUA-14, se hallan comprendidos dentro del perímetro de la línea de delimitación definida en los planos de ordenación.

Se han considerado suelo urbano consolidado aquellos terrenos definidos como tales en los planos que reúnen las condiciones de solar, o bien puedan llegar a tenerlas sin necesidad de abrir nuevos viales, o que no precisen proyecto de urbanización para dotarles de servicios urbanos.

El resto del suelo incluido en el perímetro de suelo urbano que no cumpla estas condiciones o que esté sujeto a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior se ha considerado no consolidado.

La superficie clasificada como Suelo Urbano Consolidado es de 1.091.485 m².

La superficie clasificada como Suelo Urbano No Consolidado es de 52.477 m².

ART. 84 ZONAS QUE COMPRENDE EL SUELO URBANO.

Se denomina “zona” a una unidad territorial diferenciada por tener características urbanísticas y arquitectónicas propias, entre ellas:

- Las condiciones de tipología y volumen de la edificación.
- Los usos permitidos y prohibidos en la misma.

Ante la acreditación de la existencia de zonas inundables en el suelo urbano, en concreto en el entorno de la Val de Zafán, se deberá obtener la autorización de la CHE previa a la obtención de licencia de las obras y actividades que se proyecten en los terrenos incluidos en la zona de policía de los cauces existentes.

Se definen las siguientes Zonas de suelo urbano consolidado y no consolidado:

- SU-C-1: Zona 1. Casco Antiguo.
- SU-C-2: Zona 2. Intensiva.
- SU-C-3: Zona 3. Extensiva.
- SU-C-5: Zona 5. Lacados Teruel.
- SU-C-6: Zona 6. Polígono de la Venta del Barro.
- SU-NC. U.E-Nº 1.
- SU-NC. U.E-Nº 2.

- SU-NC. U.E-Nº 3.
- Nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado 1 (SU-NC-R).

ART. 85 EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Las Unidades de Ejecución se han delimitado de forma que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión a excepción del nuevo ámbito de suelo no consolidado para el que el planeamiento de desarrollo establecerá las unidades de ejecución.

La elección del sistema de actuación se realizará de acuerdo con lo expuesto en el presente PGOU para cada Unidad de Ejecución. A estos efectos, el suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución quedará directamente afectado al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de que se trate.

CAP.2 REGULACIÓN DE LAS NORMAS ZONALES U ORDENANZAS.

ART. 86 ZONA 1. CASCO ANTIGUO.

Comprende la trama urbana y ordenación antigua correspondientes al núcleo histórico original de La Puebla de Híjar.

86.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

Las edificaciones deberán respetar las cotas de rasante establecidas en las inmediaciones de la zona inundable.

86.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
 - Residencial unifamiliar, colectivo y protegido.
- Usos compatibles:
 - Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
 - Dotacional.
- Usos prohibidos:
 - Los restantes.

86.3 Tipo de ordenación.

- Por alineación a vial, sin retranqueo.
- Cuando se trate de viviendas unifamiliares en parcelas de fachada mayor a 12 metros, se deberá ocupar como mínimo la alineación correspondiente a 9 metros de longitud permitiendo dejar el resto libre, pero realizando un cerramiento de parcela de al menos 2,5 metros de altura de los mismos materiales que la fachada.

- Al objeto de dar mayor amplitud a la plaza de España, la planta baja de los edificios indicados en los planos de ordenación PO-03 hoja 10 deberán retranquearse respecto de la alineación oficial las dimensiones que ahí se indican. En el caso del edificio del Ayuntamiento y de la edificación que vaya a levantarse en la parcela situada enfrente de este, se trata de retranqueos mínimos. En los restantes casos se trata de retranqueos estrictos. En la alineación oficial se realizará un plano de pórticos arqueados que deberán ser desarrollados mediante Estudio de Detalle.

86.4 Tipología de edificación.

- Entre medianeras, formando manzanas cerradas.

86.5 Condiciones de las parcelas.

- Parcela neta mínima: 40 m², a excepción de las ya existentes.
- Se permitirá para el uso de garaje que la parcela tenga 20 m².
- Se permitirá la unión de parcelas, quedando condicionadas a mantener la sensación de independencia de propiedad de la fachada.
- Fachada mínima: la longitud mínima de fachada será de 4 m, excepción hecha de las existentes.

86.6 Condiciones de volumen.

- Altura de la edificación:
 - Máximo número de plantas: 3. (Planta Baja + 2 alzadas).
 - Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
 - Altura máxima de coronación: 13,50 m.
- Altura de la edificación en caso de que la edificación que se sustituya o se rehabilite tenga más de tres plantas:
 - Máximo número de plantas: 4. (Planta Baja + 3 alzadas).
 - Altura máxima de cornisa: 13,50 m.
 - Altura máxima de coronación: 16,50 m.
- Altura de la edificación en caso de que la edificación que se sustituya o se rehabilite tenga tres plantas y que al menos una de las edificaciones colindantes sea de cuatro plantas y siempre y cuando la anchura de la calle sea igual o superior a 8 metros:

- Máximo número de plantas: 4. (Planta Baja + 3 alzadas).
- Altura máxima de cornisa: 13,50 m.
- Altura máxima de coronación: 16,50 m.
- Cuerpos volados y elementos salientes en las edificaciones que dan frente a la travesía de la A-1406:
 - Además de cumplir con lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de las presentes normas, no se permite que sobresalgan más de 0,40 metros con respecto a la fachada.
 - Se permiten según la forma establecida en el Capítulo 2 del Título III de las presentes normas siempre y cuando se sitúen a una altura igual o superior a 4,50 metros.
- Fondo máximo edificable:
 - Planta Baja: En caso de estar destinada a uso residencial se estará a los fondos máximos delimitados en el plano PO-03, que en ningún caso superarán los 20 m. No se limita el fondo máximo para usos distintos del residencial ni para edificaciones complementarias.
 - Plantas alzadas: La resultante de aplicar el fondo máximo establecido en el plano PO-03. En ningún caso se admiten fondos superiores a 20 m.
- Ocupación máxima:
 - La resultante de aplicar los fondos máximos establecidos.
- Edificabilidad:
 - La resultante de aplicar los parámetros establecidos.

86.7 Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

- Composición:
 - Se mantendrá la composición de fachada más frecuente del casco actual.
 - En plantas alzadas los huecos serán predominantemente verticales o, en su defecto, cuadrados. En plantas alzadas, la superficie total destinada a huecos será inferior a la tercera parte de la superficie de fachada en estas mismas plantas.
 - Quedan prohibidas las reproducciones de estilos propios de otras regiones, países o naciones.
- Materiales:
 - Las fachadas serán de mampostería ordinaria o ladrillo caravista de color ocre o rojizo, prohibiéndose expresamente el ladrillo vidriado. Se permite revocar los citados materiales en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
 - Las cubiertas serán inclinadas de teja curva árabe o de hormigón de color ocre o rojo prohibiéndose expresamente el color negro; recomendándose especialmente la teja vieja. Se admiten cubiertas tipo panel "sandwich" con acabado de teja envejecida. No se admiten cubiertas de pizarra.
 - Las carpinterías serán de madera. Se permiten las carpinterías metálicas y de PVC siempre y cuando imiten la madera o estén pintadas en colores terrosos o blanco.
 - Los antepechos de los balcones serán de cerrajería, con barrotes verticales, no admitiéndose en zigzag o con florituras ajenas al estilo existente. No se admiten los antepechos de obra de fábrica.
 - Los aleros serán obligatorios en todos los edificios de nueva planta. Deberán ser de ladrillo y/o de madera, admitiéndose de hormigón visto. En caso de construirse volando los forjados deberán ir enfoscados y pintados.

86.8 Afección a la travesía de la carretera autonómica A-1406.

Atendiendo al informe de la Dirección General de Carreteras emitido con fecha 3 de agosto de 2022 a la modificación nº 1 del PGOU, se establece que se deberán solicitar las autorizaciones correspondientes para la ejecución de las actuaciones que conllevará materializar la nueva ordenación establecida en la submodificación nº 4 en el ámbito de la plaza de España prevista en la modificación nº 1 del PGOU

Esa ordenación establece unos retranqueos en planta baja en algunas de las edificaciones situadas en ese ámbito.

Para obtener las autorizaciones correspondientes deberán remitirse a la Subdirección Provincial de Carreteras los proyectos constructivos para que sean debidamente informados.

ART.87 ZONA 2. RESIDENCIAL INTENSIVA.

Comprende la zona urbana que se desarrolló en torno a la Estación de ferrocarril y la empresa industrial PI-BASA. Abarca gran parte de los edificios situados en la Avenida de la Estación, calle Ferrocarril, calle Balletas y Nº 28 a 48 de la Avenida de Zaragoza.

87.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

87.2 Condiciones de uso.

- Uso global:

- Residencial unifamiliar, colectivo y protegido.

- Usos compatibles:

- Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
- Dotacional.

- Usos prohibidos:

- Los restantes.

87.3 Tipo de ordenación.

- Por alineación a vial, sin retranqueo.

87.4 Tipología de Edificación.

- Entre medianeras, formando manzanas cerradas.

87.5 Condiciones de las parcelas.

- Parcela neta mínima: 70 m², a excepción de las ya existentes.

- Se permitirá la unión de parcelas, quedando condicionadas a mantener la sensación de independencia de propiedad de la fachada.

- Fachada mínima: la longitud mínima de fachada será de 6 m, excepción hecha de las existentes.

87.6 Condiciones de volumen.

- Altura de la edificación:

- Nº de plantas: 3. (Planta Baja + 2 alzadas).
- Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
- Altura máxima de coronación: 13,50 m.

- Fondo máximo edificable:

- Planta Baja: En caso de estar destinada a uso residencial se estará a los fondos máximos delimitados en el plano PO-03, que en ningún caso superarán los 15 m. No se limita el fondo máximo para usos distintos del residencial.
- Plantas alzadas: El representado en el plano PO-03. En ningún caso será superior a 15 m.

- Ocupación máxima:

- La resultante de aplicar los fondos máximos establecidos.

- Edificabilidad:

- La resultante de aplicar los parámetros establecidos.

87.7 Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

- Composición:

- En plantas alzadas los huecos serán predominantemente verticales o, en su defecto, cuadrados. En plantas alzadas, la superficie total destinada a huecos será inferior a la tercera parte de la superficie de fachada en estas mismas plantas.

- Quedan prohibidas las reproducciones de estilos propios de otras regiones, países o naciones.

- Materiales:

- Las fachadas serán de mampostería ordinaria o ladrillo arabista de color ocre o rojizo, prohibiéndose expresamente el ladrillo vidriado. Se permite revocar los citados materiales en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.

- Las cubiertas inclinadas serán de teja curva árabe o de hormigón de color ocre o rojo prohibiéndose expresamente el color negro; recomendándose especialmente la teja vieja. Se admiten cubiertas tipo panel "sandwich" con acabado de teja envejecida. No se admiten cubiertas de pizarra.

- Se admiten las cubiertas planas permitiéndose antepechos de cubierta de hasta 2,00 m de altura con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

- Los antepechos de los balcones de cerrajería, con barrotes verticales, no admitiéndose en zig-zag o con florituras ajenas al estilo existente. Se admiten antepechos de balcones con el mismo tratamiento que las fachadas.

- Los aleros serán obligatorios en todos los edificios de nueva planta con cubierta inclinada. Deberán ser de ladrillo y/o de madera, admitiéndose de hormigón visto. En caso de construirse volando los forjados deberán ir enfoscados y pintados.

ART. 88 ZONA 3. RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Comprende los ámbitos urbanos consolidados no incluidos en las zonas anteriormente expuestas y que no se encuentran calificados como uso industrial.

88.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

Las edificaciones deberán respetar las cotas de rasante establecidas en las inmediaciones de la zona inundable.

88.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
 - Residencial unifamiliar y protegido.
- Usos compatibles:
 - Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
 - Dotacional.
- Usos prohibidos:
 - Los restantes.

88.3 Tipo de ordenación.

- Por alineación a vial.
- Por edificación aislada.

88.4 Tipología de edificación.

- Pareada y adosada en hilera. Sólo se permiten adosar hasta un máximo de seis viviendas adosadas.
- Bloque aislado y bloque exento en libre disposición.
- Se admite la tipología entre medianeras en las edificaciones existentes.

88.5 Condiciones de la parcela mínima.

- en vivienda pareada: 300 m². Se permite la segregación de la parcela global en parcelas individualizadas para cada vivienda siempre que cada una de las parcelas segregadas cumpla con la parcela mínima de 170 m² y cada una de las viviendas sea estructural y funcionalmente independiente.

- en vivienda adosada en hilera: $Sp = (n-1) \times 200 \text{ m}^2$, siendo Sp la superficie de la parcela en m² y n el número de viviendas. Se permite la segregación de la parcela global en parcelas individualizadas para cada vivienda siempre que cada una de las parcelas segregadas cumpla con la parcela mínima de 170 m² y cada una de las viviendas sea estructural y funcionalmente independiente.

- en bloque aislado: 200 m².
- en bloque exento en libre disposición: 300 m².

88.6 Condiciones de volumen.

- Altura de la edificación:
 - Nº de plantas: 3. (Planta Baja + 2 Plantas alzadas).
 - Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
 - Altura máxima de coronación: 13,50 m.
- Fachada mínima:
 - 6 m, a excepción de las ya existentes.
- Longitud mínima de frente de parcela:
 - en vivienda pareada: 18 m.
 - en vivienda adosada en hilera: $F = (n-1) \times 12 \text{ m}$, siendo F la longitud mínima de frente de parcela y n el número de viviendas.
 - en bloque aislado: 10 m.
 - en bloque exento en libre disposición: 12 m.
- Fondo máximo edificable:
 - No se limita.
- Retranqueo mínimo frontal:
 - La tipología pareada y adosada en hilera se admite con o sin retranqueo a la alineación oficial. En caso de haber retranqueo, éste será como mínimo de 2 m.
 - Las tipologías de bloque aislado y de bloque exento en libre disposición tendrán un retranqueo frontal de 3 m como mínimo. En caso de que la parcela de frente a dos o más viales se admitirán sin retranquearse a uno de ellos siempre que la edificación se encuentre alineada a dicho vial.
- Retranqueos laterales y traseros:
 - La tipología pareada, adosada en hilera y en bloque aislado se admite con y sin retranqueo. En caso de haber retranqueo, éste será como mínimo de 2 m.
 - En tipología de bloque exento en libre disposición tendrán un retranqueo mínimo de 2 m.
- Ocupación máxima:
 - Residencial: 50%.
 - Industrial, grados 1º y 2º: 80 %.

88.7 Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

- Composición:

- No se establecen limitaciones especiales en cuanto a dimensiones de los huecos.
- En la tipología de bloque exento en libre disposición se permite la realización de la cubierta plana y la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
- Se permite la realización de porches de entrada a la vivienda siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
 - No sobresalgan de la alineación oficial, ni sobresalgan más de 1 metro con respecto al retranqueo mínimo exigido.
 - No se admite que dispongan de un vuelo superior a 3 metros ni de una superficie superior a 15 m².
 - No se permite el cerramiento de ninguna de sus caras.
- Materiales:
 - Las fachadas serán de ladrillo caravista de color rojo, ocre o de colores suaves. Se admiten igualmente aplacados de piedra natural o artificial e incluso hormigón visto en tonos rojizos, ocre o de colores suaves. Se permite la realización de revocos en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura.
 - Se permite la cubierta plana, permitiéndose antepechos de cubierta de hasta 2,00 m de altura con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.
 - Se admiten antepechos de balcones con el mismo tratamiento que las fachadas.
 - No se establecen limitaciones en cuanto a carpinterías y cerrajerías.
 - En caso de edificaciones que no dispongan de cubierta plana deberán realizarse aleros de los mismos materiales que los permitidos para las fachadas.
 - En cuanto a los vallados, en ningún caso superarán la altura de un metro cuando estos sean completamente opacos. Se permite sobrepasar la citada altura y llegar hasta los dos metros siempre que presenten un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

ART. 89 ZONA 5. LACADOS TERUEL.

Se establece una regulación de este ámbito similar a la establecida en la MP-6 de las antiguas NNSS, pero adaptada a la legislación vigente. Además, se han establecido una regulación más concreta de los usos, tipologías y retranqueos.

89.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

89.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
 - Industrial, Grado 1º, apartado b).
 - Industrial, Grado 2º, apartado b).
 - Grado 3º. Deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias que determinen o puedan determinar las autorizaciones o licencias pertinentes.
- Usos compatibles:
 - Residencial siempre que se justifique que está relacionada con el mantenimiento y seguridad de la industria. Sólo se permite una única vivienda de hasta 400 m² construidos.
 - Grado 1º, actividades incluidas en el apartado c.7 siempre que estén vinculadas al uso industrial.
 - Dotacional. Infraestructuras, servicios urbanos, espacios libres y zonas verdes y equipamientos deportivos.
- Usos prohibidos:
 - Los restantes.

89.3 Tipo de ordenación.

- Por edificación aislada.

89.4 Tipología de edificación.

- Bloque aislado y bloque exento en libre disposición.

89.5 Condiciones de la parcela mínima

- Las zonas L-1 se corresponde con una parcela no divisible.

89.6 Condiciones de volumen.

- Altura de las edificaciones y de las instalaciones industriales:
 - Altura máxima de coronación: 14,00 m.
 - Se permiten alturas superiores siempre y cuando se justifique en la licencia correspondiente que dichas alturas son necesarias para el funcionamiento del proceso industrial.
- Altura de las edificaciones residenciales y de las incluidas en el grado 1º, apartado c.7 siempre que estén relacionadas con la actividad industrial:
 - Nº de plantas: 2. (Planta Baja + 1 Planta alzada).
 - Altura máxima de cornisa: 7,50 m.
 - Altura máxima de coronación: 10,50 m.

- Retranqueos a linderos de parcela:
 - Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos. Se permiten las edificaciones adosadas al lindero trasero situado más al sur.
- Ocupación máxima:
 - Se limita al 75%.

89.7 Aparcamientos.

Deberán preverse las plazas de estacionamiento que establece el artículo 54 de la TRLUA-09 y el artículo 85 del RPA-02.

89.8 Condiciones estéticas.

Se deberán cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5. Además, se deberán cumplir las siguientes:

- Se deberá vallar todo el perímetro del ámbito industrial.
- La altura máxima de los vallados será de 3 metros:
 - Se permite que sea totalmente opaco hasta la altura de 1,00 metros.
 - Se permite que los vallados superen la medida de 1,00 metros de altura y lleguen a tener en total 3,00 metros de altura siempre y cuando presente un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

ART. 90 Zona 6. POLÍGONO DE LA VENTA DEL BARRO.

El presente PGOU realiza la siguiente ordenación:

- Recoge el planeamiento aprobado y clasifica como Suelo Urbano Consolidado el ámbito de la de la modificación puntual N° 7 de las NNSS por cumplir con la condición de solar.
- Califica como uso industrial una parcela que se encontraba calificada como uso comercial-social (Parcela I-1).
- Establece una regulación más concreta de los usos, tipologías y de la posición edificatoria.

90.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

90.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
 - Industrial Grado 1º, apartado b)
 - Industrial Grado 2º, apartado a), b), d) y e)
 - Industrial, Grado 2º apartado c). Se excluyen el c.3 y el c.5.
 - Industrial Grado 3º, sin límites.
- Usos compatibles:
 - Residencial siempre que se justifique que está relacionada con el mantenimiento y seguridad de la industria o actividad comercial. Sólo se permite que esta zona residencial, relacionada siempre con la industria, tenga un máximo de 30 m2 construidos.
 - Dotacional. Infraestructuras, servicios urbanos, espacios libres y zonas verdes y equipamientos deportivos.
- Usos prohibidos:
 - Los restantes.

90.3 Tipo de ordenación.

- Zona A: Por edificación aislada.
- Zonas B, C, D, E, F, G, H y I: Por alineación a vial y por edificación aislada.

90.4 Tipología de edificación.

- Zona A: Bloque aislado y bloque exento en libre disposición.
- Zonas B, C, D, E, F, G, H y I: Adosada en hilera y bloque aislado.

90.5 Condiciones de la parcela mínima

- Zona A: 10.000 m2.
- Zona E: 5.000 m2.
- Zona D: 2.500 m2.
- Zona B, C, F, G, H y I: 1.200 m2.

En el plano PO-3 se han representado las parcelas en las que se divide cada una de las zonas; no obstante, se admite expresamente la posibilidad de dividir alguna o algunas de las parcelas existentes en varias de menos tamaño, siempre que estas nuevas parcelas resultantes tengan una superficie superior a la prevista para la parcela mínima y que cada una de las parcelas resultantes tengan un frente de fachada a un vial público igual o superior a 15 metros.

90.6 Condiciones de volumen.

- Altura de las edificaciones y de las instalaciones industriales y comerciales:
 - Altura máxima de coronación: 14,00 m.

- Se permiten alturas superiores siempre y cuando se justifique en la licencia correspondiente que dichas alturas son necesarias para el funcionamiento del proceso industrial.
- Altura de las edificaciones residenciales relacionadas con la actividad industrial o comercial:
 - N° de plantas: 2. (Planta Baja + 1 Planta alzada).
 - Altura máxima de cornisa: 7,50 m.
 - Altura máxima de coronación: 10,50 m.
- Retranqueo mínimo frontal:
 - Zona A y E: 5 metros. Se permiten con o sin retranqueo a los espacios libres y zonas verdes.
 - Zonas B: No se permite retranqueo.
 - Zonas C, D, F, G, H y I: No se permite retranqueo. En caso de que la parcela de frente a dos o más viales se admitirán sin retranqueos a uno de ellos.
- Retranqueos laterales y traseros:
 - Zona A y E: 5 metros. Se permiten sin retranqueos a los espacios libres y zonas verdes.
 - Zonas B, C, D, F, G, H y I: 3 metros.
- Ocupación máxima:
 - Zona A y E: 50%.
 - Zonas B, C, D, E, F, G, H y I: 80 %.
- Edificabilidad máxima:
 - Zona A: 0,50 m²/m².
 - Zona E: 0,70 m²/m².
 - Zona B: 0,7039 m²/m².
 - Zonas C, D, F, G, H y I: 0,80 m²/m².

90.7 Aparcamientos.

Deberán preverse las plazas de estacionamiento que establece el artículo 54 del TRLUA-09 y el artículo 85 del RPA-02.

90.8 Condiciones estéticas.

Se deberán cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5. Además, se deberán cumplir las siguientes:

- Se deberá vallar todo el perímetro del ámbito industrial.
- La altura máxima de los vallados será de 3 metros:
 - Se permite que sea totalmente opaco hasta la altura de 1,00 metros.
 - Se permite que los vallados superen la medida de 1,00 metros de altura y lleguen a tener en total 3,00 metros de altura siempre y cuando presente un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

ART. 91 SUELO URBANO AFECTADO POR RIESGO DE INUNDACIÓN.

En los planos PO-3 se define este ámbito con una trama rayada de color azul, por estar afectado por la zona de flujo preferente de la Val de Zafán.

Se mantiene en este ámbito la clasificación de suelo urbano establecida en las NN SS, con la zonificación asignada en los planos de ordenación PO-3 hojas 8-9. Se establece en la zona de flujo preferente que resulta del estudio de Inundabilidad de La Val de Zafán la necesidad de que la CHE autorice cualquier obra de urbanización, construcción, rehabilitación o reforma que se proyecte, incluidos los nuevos usos que prevean implantarse, así como en la zona de policía del citado cauce".

Según el estudio de inundabilidad incluido en el PGOU, la zona de flujo preferente afecta a todos los terrenos señalados en planos con la trama rayada. No obstante, podrán considerarse otros estudios de inundabilidad posteriores, previa aprobación por la CHE y el órgano competente en materia de Protección Civil.

CAP.3 CONDICIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ART. 92 DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Para la ejecución del Plan se establecen Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado en aquellas zonas de nueva ordenación en ámbitos vacantes pendientes de gestión a excepción del nuevo ámbito de suelo no consolidado para el que el planeamiento de desarrollo establecerá las unidades de ejecución.

Corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado, cuya ordenación detallada está contenida en el plan general con nivel de determinación análogo al del suelo urbano consolidado a excepción del nuevo ámbito de suelo no consolidado que será ordenado en forma pormenorizada por medio del planeamiento de desarrollo, pero que están pendientes de ejecución sistemática mediante el sistema de actuación que en cada caso se indica.

Estos sistemas de actuación son facultativos.

En la ficha correspondiente a cada ámbito, se indican los parámetros de aprovechamiento correspondientes a las distintas zonas pormenorizadas que la integran, por remisión a una zona concreta del suelo urbano consolidado, y con referencia, en su caso, a la superficie neta; complementariamente, se expresan otros índices porme-

norizados que completan las previsiones genéricas de esta categoría de suelo. Cuando así se indica expresamente, se varían algunos de los parámetros propios de la ordenación de la zona de suelo urbano consolidado tomada como referencia, manteniéndose en todo lo no expresamente sustituido la ordenación establecida por el plan general para ella.

Cuando, por razón del tipo de parámetros empleados para la asignación de aprovechamientos, el plan general no contenga las normas precisas para la ubicación de la edificación en las parcelas resultantes de la gestión, se tramitará y aprobará conjuntamente con el instrumento de gestión un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

En cumplimiento del artículo 111 del TRLUA-09 y al objeto de facilitar el desarrollo de las unidades de ejecución, la administración podrá enajenar el aprovechamiento subjetivo. No obstante, en estos casos concretos de las unidades de ejecución UE-1, UE-2 y UE-3, según justificación realizada no existe aprovechamiento subjetivo.

En las unidades de ejecución regirán todas las previsiones contenidas en la legislación urbanística en cuanto a la sustitución del sistema de actuación y a la subdivisión de la unidad de ejecución.

La ordenación contenida en el plan general podrá ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante una modificación puntual cuyas determinaciones deberán respetar los fines y objetivos de la ordenación indicados en cada caso, y mantener las limitaciones de uso, aprovechamiento global, la superficie de zonas verdes públicas, la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales, y, en su caso, la asignación de suelos de sistema general y la previsión mínima de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

ART. 93 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se ha procedido a delimitar tres unidades de ejecución con el objetivo principal de dotar de estructura urbana a varios ámbitos que ya se encontraban clasificados como suelo urbano en las NNSS vigentes, pero que en la práctica carecían de trama y servicios urbanos.

No se han delimitado unidades de ejecución en el nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado residencial (SU-NC-R1). Para este será el planeamiento de desarrollo el que las delimitará.

La creación de estos ámbitos pretende dar respuesta a tres factores:

- El ligero incremento de viviendas detectado en las previsiones realizadas en el estudio de necesidad de vivienda.
- Posibilitar un pequeño mercado de viviendas de primera residencia como consecuencia de la posible ubicación de nuevas industrias en el polígono existente, así como expansión de las existentes.
- Realizar una previsión de vivienda que permita la emancipación de los jóvenes, así como posibilitar un pequeño mercado de vivienda de segunda residencia.

No se establecen plazos para la urbanización de las unidades de ejecución UE-1, UE-2 y UE-3 por lo que se estará a lo regulado por defecto en el artículo 40.1.f del TRLUA-14.

El plazo para la edificación se establece en 10 años.

ART. 94 UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.

Comprende un ámbito de suelo delimitado por la calle Val de Zafán y por la calle Francisco de Goya.

94.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

94.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
 - Residencial unifamiliar y protegido.
- Usos compatibles:
 - Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
 - Dotacional.
- c) Usos prohibidos:
 - Los restantes.

94.3 Tipo de ordenación.

- Por alineación a vial y por edificación aislada.

94.4 Tipología de edificación.

- Pareada, bloque aislado y bloque exento en libre disposición.

94.5 Condiciones de la parcela mínima.

- en vivienda pareada: 300 m². Se permite la segregación de la parcela global en parcelas individualizadas para cada vivienda siempre que cada una de las parcelas segregadas cumpla con la parcela mínima de 170 m² y cada una de las viviendas sea estructural y funcionalmente independiente.

- en bloque aislado: 200 m².

- en bloque exento en libre disposición: 300 m².

94.6 Condiciones de volumen.

- Altura de la edificación:
 - Nº de plantas: 3. (Planta Baja + 2 Plantas alzadas).

- Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
- Altura máxima de coronación: 13,50 m.
- Fachada mínima:
 - 6 m.
- Longitud mínima de frente de parcela:
 - en vivienda pareada: 18 m.
 - en bloque aislado: 10 m.
 - en bloque exento en libre disposición: 12 m.
- Fondo máximo edificable:
 - No se limita.
- Retranqueo mínimo frontal:
 - R-1 y R-2: Se admiten con y sin retranqueo. En caso de tener retranqueo este será como mínimo de 3 m.
 - R-3 y R-4: Retranqueo mínimo de 3 metros.
 - En caso de que la parcela de frente a dos o más viales se admitirán sin retranquearse a uno de ellos siempre que la edificación se encuentre alineada a dicho vial.
- Retranqueos laterales y traseros:
 - Serán como mínimo de 2 m.
- Número máximo de viviendas:
 - R-1: 4 viviendas. (Dos viviendas en cada parcela).
 - R-2: 6 viviendas. (Dos viviendas en cada parcela).
 - R-3: 10 viviendas. (Dos viviendas en cada parcela y cuatro viviendas en la parcela de mayor tamaño y que da frente a los dos viales principales).
 - R-4: 11 viviendas. (Tres viviendas en cada parcela y dos viviendas en la parcela situada más al norte).
 - La parcelación propuesta para la distribución de las viviendas en cada una de las áreas o manzanas definidas podrá modificarse mediante Estudio de Detalle.

94.7 Sistema de Ejecución.

- Por cooperación.
- Mediante acuerdo plenario el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de cooperación por el de régimen de obras públicas ordinarias al objeto de no tener que desarrollar toda la urbanización al mismo tiempo. Previamente se justificará la necesidad de desarrollar una zona concreta de la UE propuesta.

94.8 Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

- Composición:
 - No se establecen limitaciones especiales en cuanto a dimensiones de los huecos.
 - En la tipología de bloque exento en libre disposición se permite la realización de la cubierta plana y la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
- Se permite la realización de porches de entrada a la vivienda siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
 - No sobresalgan de la alineación oficial, ni sobresalgan más de 1 metro con respecto al retranqueo mínimo exigido.
 - No se admite que dispongan de un vuelo superior a 3 metros ni de una superficie superior a 15 m².
 - No se permite el cerramiento de ninguna de sus caras.
- Materiales:
 - Las fachadas serán de ladrillo caravista de color rojo, ocre o de colores suaves. Se admiten igualmente aplacados de piedra natural o artificial e incluso hormigón visto en tonos rojizos, ocres o de colores suaves. Se permite la realización de revocos en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura.
 - Las cubiertas serán de teja curva árabe o de hormigón prohibiéndose expresamente el color negro. Se permite la cubierta plana en la tipología de vivienda en bloque exento en libre disposición, permitiéndose antepechos de cubierta de hasta 2,00 m de altura y con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.
 - Se admiten antepechos de balcones con el mismo tratamiento que las fachadas.
 - No se establecen limitaciones en cuanto a carpinterías y cerrajerías.
 - En caso de edificaciones que no dispongan de cubierta plana deberán realizarse aleros de los mismos materiales que los permitidos para las fachadas.

- En cuanto a los vallados, en ningún caso superarán la altura de un metro cuando estos sean completamente opacos. Se permite sobrepasar la citada altura y llegar hasta los dos metros siempre que presenten un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

94.9 Proyecto de urbanización:

El proyecto de urbanización reducirá ligeramente las aceras y la calzada con el fin de dejar en cada unidad de ejecución las plazas mínimas exigidas.

94.10 Parámetros urbanísticos:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO		12.241,00	m2
ÁMBITO 1		9.699,00	m2
ÁMBITO 2		2.202,00	m2
ÁMBITO 3		340,00	m2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		0,00	m2
SUPERFICIE DE PARCELAS		7.270,00	
R1		763,00	m2
R2		942,00	m2
R3		2.624,00	m2
R4		2.941,00	m2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		1,00	m2/m2
EDIFICABILIDAD		7.270,00	m2
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESPECTO NNSS		0,00	m2
EDIFICABILIDAD TOTAL		7.270,00	m2
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		1	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		7.270,00	m2
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE-1		0,5939	m2/m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PRIVADO		7.270,00	m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO AYUNTAMIENTO		0,00	m2

ART.95 UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 2.

Comprende un ámbito de suelo delimitado por la calle Val de Zafán y por la calle Francisco Zapater y Gómez.

95.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

95.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
 - Residencial unifamiliar y protegido.
- Usos compatibles:
 - Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
 - Dotacional.

c) Usos prohibidos:

- Los restantes.

95.3 Tipo de ordenación.

- Por alineación a vial y por edificación aislada.

95.4 Tipología de edificación.

- Pareada, bloque aislado y bloque exento en libre disposición.

95.5 Condiciones de la parcela mínima.

- en vivienda pareada: 300 m². Se permite la segregación de la parcela global en parcelas individualizadas para cada vivienda siempre que cada una de las parcelas segregadas cumpla con la parcela mínima de 170 m² y cada una de las viviendas sea estructural y funcionalmente independiente.

- en bloque aislado: 200 m².
- en bloque exento en libre disposición: 300 m².

95.6 Condiciones de volumen.

- Altura de la edificación:
 - Nº de plantas: 3. (Planta Baja + 2 Plantas alzadas).
 - Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
 - Altura máxima de coronación: 13,50 m.
- Fachada mínima:
 - 6 m.
- Longitud mínima de frente de parcela:
 - en vivienda pareada: 18 m.
 - en bloque aislado: 10 m.
 - en bloque exento en libre disposición: 12 m.
- Fondo máximo edificable:
 - No se limita.
- Retranqueo mínimo frontal:
 - R-1, R-2 y R-3: Se admiten con y sin retranqueo. En caso de tener retranqueo este será como mínimo de 3 m.
 - R-4: Retranqueo mínimo de 3 metros.
 - En caso de que la parcela de frente a dos o más viales se admitirán sin retranqueo a uno de ellos siempre que la edificación se encuentre alineada a dicho vial.
- Retranqueos laterales y traseros:
 - Serán como mínimo de 2 m.
- Número máximo de viviendas:
 - R-1: 5 viviendas.
 - R-2: 1 vivienda.
 - R-3: 3 viviendas.
 - R-4: 2 viviendas.
 - Se requerirá estudio de Detalle para la parcelación de cada una de las áreas o manzanas.

95.7 Sistema de Ejecución.

- Por cooperación.
- Mediante acuerdo plenario el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de cooperación por el de régimen de obras públicas ordinarias al objeto de no tener que desarrollar toda la urbanización al mismo tiempo. Previamente se justificará la necesidad de desarrollar una zona concreta de la UE propuesta.

95.8 Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

- Composición:
 - No se establecen limitaciones especiales en cuanto a dimensiones de los huecos.
 - En la tipología de bloque exento en libre disposición se permite la realización de la cubierta plana y la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
- Se permite la realización de porches de entrada a la vivienda siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
 - No sobresalgan de la alineación oficial, ni sobresalgan más de 1 metro con respecto al retranqueo mínimo exigido.
 - No se admite que dispongan de un vuelo superior a 3 metros ni de una superficie superior a 15 m².
 - No se permite el cerramiento de ninguna de sus caras.
- Materiales:
 - Las fachadas serán de ladrillo caravista de color rojo, ocre o de colores suaves. Se admiten igualmente aplacados de piedra natural o artificial e incluso hormigón visto en tonos rojizos, ocres o de colores suaves. Se permite la realización de revocos en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura.
 - Las cubiertas serán de teja curva árabe o de hormigón prohibiéndose expresamente el color negro. Se permite la cubierta plana en la tipología de vivienda en bloque exento en libre disposición, permitiéndose antepechos de cubierta de hasta 2,00 m de altura y con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

- Se admiten antepechos de balcones con el mismo tratamiento que las fachadas.
- No se establecen limitaciones en cuanto a carpinterías y cerrajerías.
- En caso de edificaciones que no dispongan de cubierta plana deberán realizarse aleros de los mismos materiales que los permitidos para las fachadas.
- En cuanto a los vallados, en ningún caso superarán la altura de un metro cuando estos sean completamente opacos. Se permite sobrepasar la citada altura y llegar hasta los dos metros siempre que presenten un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

95.9 Proyecto de urbanización:

El proyecto de urbanización reducirá ligeramente las aceras y la calzada con el fin de dejar en cada unidad de ejecución las plazas mínimas exigidas.

95.10 Parámetros urbanísticos:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO		4.311,00	m2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		0,00	m2
SUPERFICIE DE PARCELAS		2.599,00	m2
	R1	1.005,00	m2
	R2	388,00	m2
	R3	657,00	m2
	R4	549,00	m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA		1,00	m2/m2
EDIFICABILIDAD		2.599,00	m2
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESPECTO NNSS		0,00	m2
EDIFICABILIDAD TOTAL		2.599,00	m2
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		1	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		2.599,00	m2
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE-2		0,6029	m2/m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PRIVADO		2.599,00	m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO AYUNTAMIENTO		0,00	m2

ART. 96 UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3.

Comprende un ámbito de suelo situado en la zona más al este del núcleo urbano, cercano a la industria Lacados Teruel.

Las condiciones estéticas propuestas son similares a las de la Zona Intensiva colindante con la excepción de que no se limita la composición de fachada.

96.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

96.2 Condiciones de uso.

- Uso global:
 - Residencial unifamiliar y protegido.
- Usos compatibles:
 - Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
 - Dotacional.
- c) Usos prohibidos:
 - Los restantes.

96.3 Tipo de ordenación.

- Por alineación a vial y por edificación aislada.

96.4 Tipología de edificación.

- Pareada, bloque aislado y bloque exento en libre disposición.

96.5 Condiciones de la parcela mínima.

- en vivienda pareada: 300 m². Se permite la segregación de la parcela global en parcelas individualizadas para cada vivienda siempre que cada una de las parcelas segregadas cumpla con la parcela mínima de 170 m² y cada una de las viviendas sea estructural y funcionalmente independiente.

- en bloque aislado: 200 m².
- en bloque exento en libre disposición: 300 m².

96.6 Condiciones de volumen.

- Altura de la edificación:
 - Nº de plantas: 3. (Planta Baja + 2 Plantas alzadas).
 - Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
 - Altura máxima de coronación: 13,50 m.
- Fachada mínima:
 - 6 m.
- Longitud mínima de frente de parcela:
 - en vivienda pareada: 18 m.
 - en bloque aislado: 10 m.
 - en bloque exento en libre disposición: 12 m.
- Fondo máximo edificable:
 - No se limita.
- Retranqueo mínimo frontal:
 - Se admiten con y sin retranqueo. En caso de tener retranqueo este será como mínimo de 3 m.
- Retranqueos laterales y traseros:
 - Serán como mínimo de 2 m.
- Número máximo de viviendas:
 - R-1: 5 viviendas.
 - R-2: 3 viviendas.
 - R-3: 3 viviendas.
 - Se requerirá Estudio de Detalle para la parcelación de cada una de las áreas o manzanas.

96.7 Sistema de Ejecución.

- Por cooperación.
- Mediante acuerdo plenario el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de cooperación por el de régimen de obras públicas ordinarias al objeto de no tener que desarrollar toda la urbanización al mismo tiempo. Previamente se justificará la necesidad de desarrollar una zona.

96.8 Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

- Composición:
 - No se establecen limitaciones especiales en cuanto a dimensiones de los huecos.
 - En la tipología de bloque exento en libre disposición se permite la realización de la cubierta plana y la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
- Se permite la realización de porches de entrada a la vivienda siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
 - No sobresalgan de la alineación oficial, ni sobresalgan más de 1 metro con respecto al retranqueo mínimo exigido.
 - No se admite que dispongan de un vuelo superior a 3 metros ni de una superficie superior a 15 m².
 - No se permite el cerramiento de ninguna de sus caras.
- Materiales:
 - Las fachadas serán de ladrillo caravista de color rojo, ocre o de colores suaves. Se admiten igualmente aplacados de piedra natural o artificial e incluso hormigón visto en tonos rojizos, ocre o de colores suaves. Se permite la realización de revocos en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura.
 - Las cubiertas serán de teja curva árabe o de hormigón prohibiéndose expresamente el color negro. Se permite la cubierta plana en la tipología de vivienda en bloque exento en libre disposición, permitiéndose antepechos de cubierta de hasta 2,00 m de altura y con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.
 - Se admiten antepechos de balcones con el mismo tratamiento que las fachadas.
 - No se establecen limitaciones en cuanto a carpinterías y cerrajerías.
 - En caso de edificaciones que no dispongan de cubierta plana deberán realizarse aleros de los mismos materiales que los permitidos para las fachadas.

- En cuanto a los vallados, en ningún caso superarán la altura de un metro cuando estos sean completamente opacos. Se permite sobrepasar la citada altura y llegar hasta los dos metros siempre que presenten un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

96.9 Proyecto de urbanización:

El proyecto de urbanización reducirá ligeramente las aceras y la calzada con el fin de dejar en cada unidad de ejecución las plazas mínimas exigidas.

96.10 Parámetros urbanísticos:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO		4.572,00	m2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		0,00	m2
SUPERFICIE DE PARCELAS		2.317,00	m2
	R1	1.107,00	m2
	R2	603,00	m2
	R3	607,00	m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA		1,50	m2/m2
EDIFICABILIDAD		3.475,50	m2
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESPECTO NNSS		0,00	m2
EDIFICABILIDAD TOTAL		3.475,50	m2
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		0,8	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		2.780,00	m2
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE-3		0,6080	m2/m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PRIVADO		2.780,00	m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO AYUNTAMIENTO		0,00	m2

ART. 97 ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC-R1.

Comprende el ámbito de suelo situado en la zona más al norte del barrio de La Estación donde se encuentran las instalaciones de una antigua industria de aceite de orujo de oliva que se encuentra sin actividad desde hace unos años.

Los parámetros de ordenación son:

- La ordenación pormenorizada se llevará a cabo mediante planeamiento de desarrollo: plan parcial.
- Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales serán los establecidos en el artículo 54 – Módulos de reserva del TRLUA-14.
- Las obras de urbanización deberán cumplir lo regulado en T.IV – Condiciones generales de urbanización de las Normas Urbanísticas.
- Se establece un plazo máximo de diez (10) años para llevar a cabo la aprobación del plan parcial de todo el ámbito de suelo urbano no consolidado.

Se establece un plazo máximo de doce (12) años para la ejecución de las obras de urbanización.

Se establece un plazo máximo de trece (13) años para la cesión de las dotaciones locales.

Se establece un plazo máximo de catorce (14) años para la edificación.

Todos los plazos citados se contarán a partir de la aprobación definitiva de esta Modificación nº 1 del PGOU.

Se establecen los parámetros urbanísticos siguientes:

- Superficie del ámbito = 31.353 m².
- Aprovechamiento medio = 0,60 m²/m².
- Aprovechamiento objetivo = 18.812 m².
- Aprovechamiento subjetivo = 16.931 m².
- Aprovechamiento objetivo de cesión al Ayuntamiento = 1.881 m².
- Coeficiente de homogenización = 1.
- Edificabilidad = 18.812 m².

- Densidad = 25,52 viv/ha.
- Número máximo de viviendas = 80 viv.
- Gestión = Compensación.
- Uso global = Residencial.
- Usos compatibles = Industrial/comercial
grados 1 y 2 y dotacional.

e) Los planes parciales que se redacten para definir la ordenación detallada de los dos nuevos ámbitos de suelo urbano no consolidado, SU-NC-R1.1 y SU-NC-R1.2, deberán incluir la obligación de que se proyecten y presupuesten las obras de conexión y/o las eventuales de refuerzo de los sistemas generales que puedan ser necesarias para la ejecución de la urbanización.

f) Criterios básicos relativos al diseño de la trama viaria:

Aceras:

ancho mínimo = 1,80 m.

Calzadas de un sentido de circulación y con disposición de aceras en los dos márgenes:

ancho mínimo = 4 m.

Calzadas de un sentido de circulación y sin disposición de aceras:

ancho mínimo = 6 m.

Calzadas de doble sentido de circulación y con disposición de aceras en los dos márgenes:

ancho mínimo = 6 m.

Calzadas de doble sentido de circulación y sin disposición de aceras:

ancho mínimo = 8 m.

Plazas de aparcamiento:

Ancho mínimo = 2,20 m.

Longitud mínima = 4,50 m.

g) Criterios básicos relativos a la conexión con la red viaria de primer orden como son la avda. de la Estación y la avda. Zaragoza:

La redes viarias interiores de los ámbitos SU-NC-R1.1 y SU-NC-R1.2 deberán conectarse con la avda. de la Estación, salvo justificación técnica que lo impida o desaconseje.

Asimismo, la red interior del SU-NC-R1.1 deberá conectarse con la avda. Zaragoza, salvo justificación técnica que lo impida o desaconseje.

De este modo, la canalización del tráfico de esos dos ámbitos se hará con la red existente de mayor capacidad y dimensiones facilitando así la circulación rodada.

Adicionalmente, la red interior al ámbito SU-NC-R1.1 podrá conectarse a la c/ Porvenir.

h) Criterios básicos relativos a la localización preferente de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos:

Los terrenos destinados a equipamientos se ubicarán preferentemente junto o próximos a la avenida de la Estación. Además, en el caso del ámbito SU-NC-R1.1, también podrán hacerlo junto o próximo a la avda. Zaragoza como alternativa.

En todo caso, y para los dos ámbitos, indefectiblemente junto a la red viaria.

Los terrenos destinados a espacios libres deberán situarse en zonas que no se consideren residuales. Es decir, que se sitúen una vez se hayan ubicado los distintos usos restantes (residencial, equipamiento, servicios urbanos) y que puedan quedar situadas en zonas de baja calidad urbana o poco accesibles o muy distantes de las zonas centrales del ámbito.

Además, preferiblemente, se situarán junto a los terrenos destinados a equipamientos.

i) Tipologías edificatorias:

Las edificaciones con fachada a la avda. de la Estación deberán ser:

- Con alineación a vial, sin retranqueos frontal ni laterales, entre medianeras formando manzanas cerradas.

De este modo, se cerraría la manzana con el mismo tipo de bloques edificatorios regulados en los terrenos colindantes.

Para el resto de edificaciones:

- Con alineación a vial sin retranqueo frontal con tipología de la edificación:
 - Pareada y adosada en hilera permitiendo hasta un máximo de seis (6) viviendas.
 - Bloque aislado y bloque exento en libre disposición sin retranqueo frontal.

Con estos criterios se daría continuidad a la ordenación existente en el suelo urbano consolidado de la mayor parte de los terrenos colindantes y del entorno.

Los restantes criterios para la regulación de los demás parámetros urbanísticos para los terrenos con lindero frontal a la avda. de la Estación deberán ser similares a los regulados para la ZONA 2 – RESIDENCIAL INTENSIVA (artículo 87 de las Normas urbanísticas del PGOU en vigor).

Los restantes criterios para la regulación de los demás parámetros urbanísticos para los demás terrenos deberán ser similares a los regulados para la ZONA 3 – RESIDENCIAL EXTENSIVA (artículo 88 de las Normas urbanísticas del PGOU en vigor).

De este modo, se integrarían los nuevos ámbitos de SU-NC en el paisaje urbano circundante y con una ordenación similar prevista en el planeamiento vigente para los terrenos del entorno.

j) Construcciones, elementos o espacios que requieran especial protección:

No se prevé alguna protección especial para ninguna construcción, elemento o espacio dentro de los ámbitos SU-NC-R1.1 y SU-NC-R1.2 al no haber detectado ninguno que ostente algún valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico de relieve.

Teruel, a 22 de marzo de 2023.- La Secretaria del Consejo Provincial de Teruel: Ruth Cárdenas Carpi.

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO

Núm. 2023-0948

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y RETO DEMOGRÁFICO

Comisaría de Aguas

Nota Anuncio

REF.: 2022-P-745

JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ PARICIO, FELIPE GÓMEZ ANDRÉS, HORTENSIA GÓMEZ ANDRÉS y ANTONIA MARCO GENOVÉS han solicitado la concesión de un aprovechamiento de aguas públicas subterráneas cuyos datos se indican a continuación:

El aprovechamiento consiste en un pozo de 72 m de profundidad situado en la margen izquierda de la rambla Fuente del Hornillo, fuera de zona de policía de cauces, en el paraje Suertes Largas (polígono 11, parcela 28), en t.m. de Alba (Teruel). El equipo de elevación previsto consistirá en una electrobomba de 12,5 C.V. y un caudal instantáneo de 10,5 l/s. El agua se destinará al riego por aspersión de 3,0816 ha de cereales y 2,8628 ha de encinas truferas en las parcelas 26, 27 y 28 del polígono 11, en el t.m. de Alba (Teruel). El volumen máximo anual será de 17.652 m³ y el caudal medio equivalente en el mes de máximo consumo será de 1,642 l/s.

Lo que se hace público para general conocimiento y para que quienes se consideren perjudicados por esta petición puedan presentar por escrito sus reclamaciones ante la Confederación Hidrográfica del Ebro, durante el plazo de VEINTICINCO días hábiles, contados a partir de la fecha de publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, a cuyo efecto la solicitud y la documentación técnica del expediente podrán ser visualizadas en la página web de este Organismo de cuenca en el siguiente enlace:

<https://iber.chebro.es/webche/ipCriterios.aspx>. Asimismo durante ese plazo estarán disponibles para su consulta en la sede de la Confederación, Paseo de Sagasta 26-28, Zaragoza, en horas hábiles de oficina, con petición de cita previa en el teléfono 976711000.

En Zaragoza, el Comisario Adjunto, Javier San Román Saldaña.

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Núm. 2023-1169

EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL

CONVOCATORIA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS MENORES EN ESCUELAS DE 0-3 AÑOS AYUNTAMIENTOS 2023.

BDNS: (Identif.):683900

De conformidad con lo previsto en los artículos 17.3.b y 20.8.a de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, se publica el extracto de la convocatoria cuyo texto completo puede consultarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (<https://www.infosubvenciones.es/bdnstrans/GE/es/convocatoria/683900>)

EXTRACTO del Decreto núm. 2023-1473, de fecha 23 de marzo de 2023, de la Presidencia, por el que se aprueba la "Convocatoria de subvenciones para la realización de obras menores en Escuelas de 0-3 años ayuntamientos 2023".