

Trabajadores eventuales para las actividades encuadradas dentro del A.E.P.S.A. 2010

AÑO 2010		
	Hora	Jornada 8 horas
	Euros	Euros
Salario único	5,64	45,09

Trabajadores de cooperativas agrarias:

Aquellos trabajadores de cooperativas agrarias que perciban en sus empresas únicamente el salario base de convenio percibirán la cantidad de 83,62 €/mes en concepto de C.O.R. "Carencia de Otras Retribuciones". También se percibirá este complemento cuando además del Salario Base de convenio se cobre antigüedad.

Las cooperativas que abonen cualquier otra retribución distinta del salario base y la antigüedad, en su caso, mantendrán ese incentivo en tanto en cuanto sea de inferior cantidad. Si así fuera los sustituirán por el C.O.R. Si fuera de mayor cantidad podrán absorberlo en la cantidad de 83,62 para el año 2010, percibiendo el resto bajo la modalidad por la que lo estuviera abonando hasta ese momento.

En los salarios brutos aquí reflejados se efectuarán por las empresas los descuentos legales correspondientes a cuota obrera en Seguridad Social y retenciones a cuenta el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, reflejando las mismas en el recibo de salarios.

Artículo 41.- Ambas partes, en aras de no dilatar excesivamente la negociación del convenio para el 2011 acuerdan comenzar las deliberaciones de este, el 16 de enero de 2011.

#### REVISIÓN SALARIAL.

Artículo 42.- Tan pronto se constate el I.P.C. del año 2010 se efectuarán las revisiones salariales del convenio por la diferencia entre el incremento pactado y el I.P.C. resultante al 31 de diciembre de dicho año, respecto al 1 de enero del mismo año.

Una vez firmado el texto del acuerdo, las partes relacionadas acuerdan autorizar a Javier Ibáñez Madurga para tramitar el registro, depósito y publicación de este acuerdo. También se designa como domicilio a efectos de notificaciones el de la sede de la central sindical FTA-UGT-Aragón sita en 50001-Zaragoza, calle Joaquín Costa 1, 3º dcha.

Y sin más asuntos que tratar se terminó la reunión y como muestra de conformidad se firma la presente acta por todos los presentes, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

#### ADMINISTRACIÓN LOCAL

Núm. 38.948

#### RUBIELOS DE MORA

El Ayuntamiento Pleno, en Sesión Extraordinaria celebrada el día diecinueve de Junio de 2009, aprobó definitivamente la Modificación nº 4 y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Rubielos de Mora (Teruel).

Lo que se publica para general conocimiento, adjuntando como Anexo el contenido de las Normas Urbanísticas que a continuación figura, conforme al artículo 68 y a la Disposición Adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Contra el acto de aprobación definitiva, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente al de la publicación de este anuncio.

Rubielos de Mora, 22 de Octubre de 2010.- El Alcalde, Ángel Gracia Lucia.

#### MODIFICACIÓN Nº 4 Y TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN RUBIELOS DE MORA (TERUEL)

##### ANTECEDENTES:

Esta modificación del Plan General de Ordenación urbana de Rubielos de Mora, y el Texto Refundido del planeamiento se redacta por encargo del Ayuntamiento.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Rubielos de Mora, fueron aprobadas definitivamente, la Comisión Provincial de Urbanismo el 9 de Noviembre de 1989. Su redacción corrió a cargo de la Arquitecta Dª Alicia Torres González.

Estas Normas son la revisión de unas anteriores aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de noviembre de 1984. La revisión se justificó para solventar la demanda de suelo residencial, clasificando como suelo urbano varias zonas que antes aparecían como urbanizable.

Las Normas también se revisaron para solventar las dificultades, para gestionar la demanda existente de suelo industrial. El 13 de noviembre de 1986, La Comisión Provincial de Urbanismo, había aprobado un Plan Parcial de Polígono Industrial, redactado por

Enrique Huerta Miralles. La gran diversidad de los propietarios hace inviable llegar a unos acuerdos que posibiliten el desarrollo de este suelo industrial. Como consecuencia, la revisión desclasifica parte del suelo industrial con Plan Parcial aprobado y clasifica un suelo de propiedad municipal como apto para urbanizar industrial, que evitará los problemas de gestión.

El 30 de Mayo de 1995, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, (C.P.O.T. en adelante) aprobó definitivamente la modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias Municipales de Rubielos de Mora, redactada por la Arquitecta D<sup>a</sup> Alicia Torres González. Dicha modificación fue publicada el 16 de Agosto de 1995, y contenía 4 submodificaciones, la A y D aplicaban suelo urbano en 13.075 y 280 metros cuadrados respectivamente. La B eliminaba una rotonda prevista en el acceso desde la carretera de Fuentes de Rubielos. La C modifica los retranqueos en las travesías urbanas.

La modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Rubielos de Mora, se aprobó definitivamente el 8 de Julio de 1999 por la C.P.O.T. Fue redactada por la Arquitecta D<sup>a</sup> Alicia Torres González, y publicada el 5 de Agosto de 1999, una variación puntual dentro de las ordenanzas 2 y 3, permitiendo hacer edificables un reducido número de parcelas existentes y que no alcanzaban la superficie mínima

El Ayuntamiento acuerda el 16 de diciembre de 1999, homologar las Normas Subsidiarias de Mora a Plan General de Ordenación Urbana

de acuerdo a la Ley Urbanística de Aragón 5/1999. La Arquitecta D<sup>a</sup> Alicia Torres González, redacta la memoria justificativa para la homologación, que es publicada el 1 de diciembre de 2000, una vez que la C.P.O.T. acreditada la homologación el 25 de febrero de 2000

La primera modificación del Plan General de Ordenación (P.G.O.U. en adelante) se aprueba definitivamente el 27 de febrero de 2001, tras el informe favorable de la C.P.O.T. del 22 de noviembre de 2000. Es redactada por D<sup>a</sup> Alicia Torres González y su objetivo es completar las determinaciones de la Ordenanza 4 en cuanto a usos permitidos.

La segunda modificación del P.G.O.U., es redactada por el Arquitecto D. Miguel Torres Aranda. El Ayuntamiento la aprueba definitivamente el 15 de noviembre de 2001, tras el informe favorable de la C.P.O.T. del 31 de octubre de 2001. Su objetivo es equiparar el

P.G.O.U. a la Ley 5/1999 en la definición de núcleo de población y en la superficie mínima en suelo no urbanizable para vivienda aislada.

La tercera modificación del P.G.O.U. es aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 12 de abril de 2002, tras el informe favorable de la C.P.O.T., de 17 de marzo de 2002. Es redactada por el Arquitecto D. Ángel Luis del Barrio Yesa y por el abogado D. Juan Carlos Jiménez Jiménez. Con esta modifica-

ción se recalifica parte de suelo urbanizable residencial como suelo urbano no consolidado, y se define una nueva ordenanza.

El suelo clasificado como urbanizable industrial en el P.G.O.U., se desarrolla mediante el Plan Parcial Polígono Industrial, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 31 de julio de 2001, tras el informe favorable de la C.P.O.T., del 25 de julio de 2001. El Plan es redactado Por D<sup>a</sup> Alicia Torres González, y se publica el 5 de septiembre de 2001.

El Ayuntamiento de Rubielos de Mora, aprueba inicialmente el 13 de mayo de 1999 el Plan Especial para Mejora del Medio Rural redactado por el equipo de Iva- Leying S.A. dirigido por el ingeniero de Caminos Canales y Puertos, D. Ismael Villalba Alegre. El 28 de noviembre de 2000, la C.P.O.T. aprueba definitivamente con prescripciones el Plan Especial que crea el Área de Expansión Ganadera de Rubielos de Mora

Rubielos de Mora cuenta con una población de 752 habitantes, según los datos del padrón municipal de enero de 2007, por lo que a efectos de la legislación urbanística aragonesa, se tratará como un Municipio Asimilado.

Procede la Revisión del Plan, cuando se adopten nuevos criterio respecto a la estructura general y orgánica, a la clasificación del suelo motivada por la elección de un nuevo modelo territorial, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, demográficas o económicas que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

En los demás supuestos, alterar las determinaciones del Plan, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, se considera Modificación.

## 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de este expediente denominado "Modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Rubielos de Mora", es introducir una modificación puntual, que por distintos motivos, y a partir de su puesta en práctica, se han planteado con posterioridad a la aprobación definitiva del Planeamiento Urbanístico vigente, y que el Ayuntamiento ha considerado necesario introducir en el Plan General de Ordenación Urbana, dada su escasa incidencia en la ordenación y desarrollo general del municipio desde el punto de vista urbanístico.

El objetivo de la Modificación es definir una nueva zona de Ordenanza nº 8, con la finalidad de regular el desarrollo urbanístico de la zona situada al norte del casco urbano, en la que actualmente se permite la aplicación conjunta de la Ordenanza 2 y la 4.

Se pretende asignar una nueva Ordenanza 8, a una pequeña zona a la que anteriormente se le asignaron Ordenanzas 2 y 4. con la modificación se plantea una disminución de aprovechamiento residencial, aumentando los espacios verdes y libres de dominio y uso público.

Los cambios anteriores pueden apreciarse en los planos que se adjuntan y en los anexos a la Memoria.

En los anexos a la memoria se recoge la redacción de las ordenanzas vigentes, y la redacción con las modificaciones introducidas.

La descripción del contenido del cambio, así como su justificación se lleva a cabo pormenorizadamente con la especificación del contenido.

### 3.-OBJETO DE TEXTO REFUNDIDO

Tener un único documento donde aparezcan todas las modificaciones

aprobadas hasta la actualidad. La aprobación de un texto único en esta materia tiene como finalidad dotar de mayor claridad a la normativa urbanística municipal

### 4.-JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN.

Se trata de modificar el Plan General de Ordenación Urbana de conformidad con los artículos 71 y 73 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y en los concordantes del reglamento de planeamiento.

### 5.-PROMOTOR

La modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Rubielos de Mora (Teruel), se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento, con entidad competente para su formulación según se establece en la LUA/99 en el artículo 41 y en el concordante del Reglamento de Planeamiento.

### 6.- EQUIPO REDACTOR

El documento ha sido redactado por el equipo de TURIVING, S.A. dirigido por la ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Dolores Jiménez Carbó colegiado nº 22.058

### 7.-TRAMITACIÓN

La tramitación de esta modificación nº 4, deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 50 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón

### 8.-ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD

La presente modificación nº 4 entra en vigor y será obligatoria a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, del acuerdo de aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno conforme al artículo 50 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Las determinaciones de esta modificación nº 4 vincularán tanto a la administración como a los particulares a partir de su entrada en vigor.

La protección de la legalidad que se deriva de esta modificación nº 4 corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

### 9.-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Debe tenerse en cuenta que el Ordenamiento Urbanístico debe ser un instrumento que sirva para el desarrollo del propio municipio, y sus modificaciones contempladas en la Ley, capaces de satisfacer

las necesidades en que derive la evolución del mismo.

En el Planteamiento Vigente se regulan los usos y las condiciones de volumen asignado a cada ámbito, las distintas ordenanzas definidas en las Normas Urbanísticas.

Concretamente, a la zona que nos ocupa en la presente modificación, el Planeamiento Urbanístico vigente le asigna dos tipos, la Ordenanza 2 (correspondiente a vivienda unifamiliar) y la Ordenanza 4 (correspondiente a vivienda colectiva en manzana cerrada).

La zona objeto de modificación, se sitúa al norte del casco urbano, estando en parte sin consolidar, ni por la edificación, ni por la urbanización. Incluso en el plan vigente se pospuso la ordenación pormenorizada de la misma al momento de su consolidación.

Consecuencia de lo especificado anteriormente cabe la posibilidad legal (por aplicación de la Ordenanza 4 en la totalidad de la zona) de que se consolide la zona mediante grandes manzanas ocupando el 100% de la parcela, con tres alturas. Llegando incluso a un grado de consolidación y de edificación superior al existente en el Casco Antiguo, cosa insólita para una zona de nuevo desarrollo para el municipio.

Por otro lado, debido a la necesidad de plantear viales y espacios abiertos, no se puede llegar a consumir la totalidad de la edificabilidad permitida por el plan.

Es por ello que la Corporación Municipal, se plantea la necesidad de resolver la situación planteada.

La solución propuesta, consiste en definir una nueva Ordenanza nº 8 en la cual, se permitan las mismas tipologías edificatorias recogidas en las Ordenanzas nº 2 y nº 4, pero limitando la edificabilidad de la parcela bruta a 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con la modificación propuesta se pretende encauzar el desarrollo urbanístico, buscando zonas residenciales extensivas preferiblemente, pero sin coartar la posibilidad de realizar vivienda colectiva. Además, también se consigue una zona de nuevo desarrollo con mayores espacios abiertos.

La presente modificación plantea una disminución del aprovechamiento residencial por lo que no será necesario prever mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público.

En el Anexo nº 1, se reflejan los cambios realizados gráficamente. En el Anexo nº 2 se recogen las Normas Urbanísticas con las modificaciones introducidas.

### 10.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN ESTE TEXTO REFUNDIDO Y MODIFICACIÓN

#### **Documento nº 1: Memoria**

#### **Anexos:**

Anexo nº 1: Estado comparativo de la situación actual y propuesta (modificación nº 4 )

Anexo nº 2: Normas Urbanísticas con las modificaciones introducidas (modificación nº 4)

Anexo nº 3: Planos Estado Actual (modificación nº 4)

Anexo nº 4: Planos Estado Modificado (modificación nº 4)

Anexo nº 5: Memoria Descriptiva de las Normas Subsidiarias Municipales.

Anexo nº 6: Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias Municipales.

Anexo nº 7: Memoria informativa de la modificación nº 1 NNSS.

Anexo nº 8: Memoria informativa de la modificación nº 2 NNSS.

Anexo nº 9: Documentación para la Homologación de las NNSS a PGOU y acuerdo de la CPOT.

Anexo nº 10: Memoria informativa de la modificación nº 1 PGOU.

Anexo nº 11: Memoria informativa de la modificación nº 2 PGOU.

Anexo nº 12: Memoria informativa de la modificación nº 3: PGOU.

Anexo nº 13: Estudio de Detalle aprobado.

Anexo nº 14: Acuerdo adoptado por la CPOT en sesión de 18 de diciembre de 2008.

Anexo nº 15: Cumplimiento de prescripciones según acuerdo adoptado por la CPOT en sesión de 18 de diciembre de 2008.

#### **Documento nº 2: Normas Urbanísticas**

#### **Documento nº 3: Planos:**

1. Estructura Urbanística
2. Red Viaria
3. Red Abastecimiento
4. Red Alcantarillado
5. Energía Eléctrica
6. Equipamiento
7. Zonas Objeto de Protección
8. Conjunto Histórico Artístico
- 8 bis. Conjunto Histórico. Bien de Interés Cultural
9. Edificación Singular
10. Clasificación del Suelo
11. Suelo Urbanizable Industrial.
12. Calificación del Suelo y Usos Pormenorizados.
13. Ordenanzas en Suelo Urbano.
14. Alineaciones
15. Zona Expansión Ganadera, Plan Especial de Mejora del Medio Rural

#### **11.-CONCLUSIÓN**

Considerando suficientemente estudiada, se da por terminada esta memoria en Teruel, Marzo de 2008.- La ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, M<sup>a</sup> DOLORES JIMÉNEZ CARBÓ, Col. nº 22.088

#### **ANEXO Nº 8.- MEMORIA INFORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 2- NNSS.**

#### **ÍNDICE.**

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
- 3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN.
- 4.- TRAMITACIÓN.

5.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD.

6.- MODIFICACIÓN.

#### **1.- ANTECEDENTES.**

Esta Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Rubielos de Mora se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Rubielos de Mora.

Desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias se ha realizado una actividad edificatoria semejante a la de municipios de la provincia de una población similar. Habiéndose aprobado definitivamente una Modificación nº1, de pequeña entidad a las Normas Subsidiarias Municipales.

#### **2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

El objeto de este expediente de Modificación nº2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Rubielos de Mora es la de introducir una pequeña variación puntual dentro de las Ordenanzas 2 y 3, que se ha planteado con posterioridad a la aprobación definitiva del Planteamiento Urbanístico, y que el Ayuntamiento ha considerado introducir, dada su poca incidencia en la ordenación y desarrollo general del municipio desde el punto de vista urbanístico.

#### **3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN.**

Se trata de modificar el Planteamiento Urbanístico del municipio, de conformidad con los arts. 128 del t.r. de la Ley del Suelo y 154, 160 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

#### **4.- TRAMITACIÓN.**

La tramitación de esta Modificación nº2 deberá de seguir el mismo procedimiento para su aprobación que las Normas Subsidiarias Municipales a las que modifica.

#### **5.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD.**

La presente Modificación nº2 entrará en vigor y será obligatoria a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel.

Las determinaciones de esta Modificación nº2 vincularán tanto a la Administración como a los particulares, a partir de su entrada en vigor.

La protección de la legalidad, que se deriva de esta Modificación nº2 corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento de Rubielos de Mora.

#### **6.- MODIFICACIÓN.**

La Modificación contempla la posibilidad de hacer edificables un reducido número de parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las N.N.S.S., (nunca fruto de una segregación posterior), que no alcanzan la superficie mínima fijada en las Ordenanzas 2, 3 y 5, sin que esta variación suponga un modelo diferente del actualmente existente.

A continuación se redactan los textos de los estados actual y modificado de las Ordenanzas, en lo referente a parcela mínima:

**ESTADO ACTUAL.**

- ORDENANZA 2ª. VIVIENDA UNIFAMILIAR (V)
  - Vivienda unifamiliar aislada: Parcela mínima: 500 m2
  - Vivienda unifamiliar agrupada: Parcela mínima: 250 m2
- ORDENANZA 3ª. VIVIENDA COLECTIVA DE EDIFICACIÓN ABIERTA
  - Parcela mínima: 600 m2
- ORDENANZA 5ª. INDUSTRIA Y ALMACENES
  - Parcela mínima: 1.000 m2.

**ESTADO MODIFICADO.**

- ORDENANZA 2ª. VIVIENDA UNIFAMILIAR (V)
  - Vivienda unifamiliar aislada: Parcela mínima: 500 m2 (No es de aplicación en parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las N.N.S.S.)
  - Vivienda unifamiliar agrupada: Parcela mínima: 250 m2 (No es de aplicación en parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las N.N.S.S.)
- ORDENANZA 3ª. VIVIENDA COLECTIVA DE EDIFICACIÓN ABIERTA
  - Parcela mínima: 600 m2 (No es de aplicación en parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las N.N.S.S.)
- ORDENANZA 5ª. INDUSTRIA Y ALMACENES.
  - Parcela mínima: 1.000 m2. (No es de aplicación en parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las N.N.S.S.)

**ANEXO Nº9.- DOCUMENTACIÓN PARA LA HOMOLOGACIÓN DE LAS NNSS A PGOU Y ACUERDO DE LA CPOT.**

**1.- ANTECEDENTES.**

Las Normas Subsidiarias Municipales del municipio de Rubielos de Mora fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel, en fecha de 9 de noviembre de 1.989.

Durante su vigencia se han tramitado dos Modificaciones, la Nº1 aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel en fecha de 30 de mayo de 1.995, y la Nº2 aprobada por la misma Comisión en sesión celebrada el 8 de julio de 1.999.

**2.- PROMOTOR.**

Se redacta este documento, para la homologación de las Normas Subsidiarias Municipales de Rubielos de Mora a Plan General de Ordenación Urbana, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Rubielos de Mora como órgano competente para su formulación, según se establece en el artículo 41 y la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Urbanística de Aragón, y su solicitud ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel.

**3.- ARQUITECTO.**

Es arquitecto autor del documento que se redacta para la homologación de las NN.SS., Dña. Alicia Torres González, colegiada nº 1.658 en el Colegio

Oficial de Arquitectos de Aragón, con domicilio en Teruel, calle Ramón y Cajal nº 29.

**4.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA HOMOLOGACIÓN.**

Del contenido expuesto en las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de la Ley Urbanística de Aragón, en las que se posibilita la homologación por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio del anterior Planteamiento que corresponda según la nueva Ley, en el caso de no necesitar su modificación, para adaptarse a la misma por reunir las determinaciones exigibles mediante la acreditación de estos extremos, contenidos en el artículo 213 para municipios con población inferior a 2000 habitantes, (artículo 211), es por lo que se solicita la homologación de las Normas Subsidiarias Municipales a Plan General de Ordenación Urbana.

**5.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

La totalidad del suelo del término municipal de Rubielos de Mora se encuentra clasificada con la determinación del ámbito territorial de cada una de las clases de suelo, contemplándose la ordenación detallada del Suelo Urbano, el régimen de protección del Suelo No Urbanizable y las condiciones para la urbanización del Suelo Urbanizable, de acuerdo con el artículo 213 de la Ley urbanística de Aragón.

Las clases de suelo que se contemplan son:

- SUELO URBANO
- SUELO APTO PARA URBANIZAR
- SUELO NO URBANIZABLE.

**5.1.- SUELO URBANO.**

El Suelo Urbano clasificado en las Normas Subsidiarias Municipales se adapta a los requisitos exigidos en el artículo 13 de la Ley Urbanística de Aragón, y a la ordenación de la totalidad del mismo está detallada con alineaciones y rasantes, según el artículo 213.2.a de la misma Ley.

No existen en esta clase de suelo terrenos que expresamente estén sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior, ni pendientes de Unidades de Ejecución, según los artículos 14.2, 213.2.b y la disposición Transitoria Tercera en su apartado "a".

Por lo que se pretende que la totalidad del Suelo Urbano, clasificado en las NN.SS., se homologue a Suelo Urbano Consolidado.

**5.3.- SUELO NO URBANIZABLE.**

En Las Normas Subsidiarias Municipales la clasificación del Suelo No Urbanizable se ajusta a las determinaciones del artículo 19 de la Ley Urbanística de Aragón, y se contemplan cuatro categorías de esta clase de suelo:

- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICO MONUMENTAL.
- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

Las características de cada una de estas categorías del Suelo No Urbanizable Protegido, recogidas en los artículos 144 a 148, ambos inclusive, de las Normas Subsidiarias Municipales, se adaptan a las

condiciones establecidas en el artículo 20.2 de la Ley Urbanística de Aragón para la categoría de Suelo No Urbanizable Especial, y a las características de este suelo recogidas en el artículo 19.a de la misma Ley, regulándose en las Normas Subsidiarias Municipales el régimen de protección de cada categoría, así como las actividades y usos que se exigen en el artículo 36 de la Ley Urbanística de Aragón.

Las características del Suelo No Urbanizable Genérico de las Normas Subsidiarias Municipales, se adaptan a las condiciones exigidas en el artículo 20.3 de la Ley Urbanística de Aragón, así como las determinaciones del régimen de protección, señalamiento de actividades y usos en éstas contenidas, a las exigidas en el artículo 36 de la misma Ley.

### 5.3.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.

El Suelo clasificado en las NN.SS. como Apto para Urbanizar, regulado en los artículos 124 a 130 bis, ambos inclusive, se adapta a las determinaciones del artículo 26 de la Ley Urbanística de Aragón para el Suelo Urbanizable, con las exigencias contenidas en los artículos 38 y 213.1 de la misma Ley.

6.- EQUIVALENCIAS EN LA HOMOLOGACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES A PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

- El suelo Urbano de las NN.SS., pasará a denominarse Suelo Urbano Consolidado en el Plan General de Ordenación Urbana.

- El suelo Apto para Urbanizar de las NN.SS., pasará a denominarse Suelo Urbanizable No Delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana.

- El suelo No Urbanizable de las NN.SS., seguirá con la misma denominación en el Plan General de Ordenación Urbana, con las siguientes categorías:

- El Suelo No Urbanizable Genérico de las NN.SS., mantiene su denominación en el Plan General de Ordenación Urbana.

- El Suelo No Urbanizable Protegido de las NN.SS., pasará a denominarse Suelo No Urbanizable Especial.

### 7.- CONCLUSIÓN.

En el caso de que la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio de Teruel acuerde la homologación de las Normas Subsidiarias Municipales a Plan General de Ordenación Urbana, se deberá proceder a diligenciar la misma en los documentos de las NN.SS.

Si por el contrario la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel no acuerda la homologación u observa silencio respecto a la misma, se entenderá denegada la homologación, y quedará sin efecto el Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento de Rubielos de Mora relativo a la homologación.

SECCIÓN VII. "Boletín Oficial" de la Provincia de Teruel.

Fecha de Publicación: 1/12/00

Número de boletín: 230

Número marginal: 4.294

Subsección: ORGANISMOS OFICIALES

Órgano emisor: DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN. Comisión Provincial de Ordenación de Territorio.

Título: ANUNCIO

### Texto

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, en sesión celebrada el día 25-2-2000, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: II. EXPEDIENTES DICTAMINADOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. Nº 1.- HOMOLOGACIÓN A P.G.O.U., SI PROCEDE, LAS NN.SS. DE RUBIELOS DE MORA. VISTO el expediente relativo a la Homologación de las NN.SS. de RUBIELOS DE MORA a P.G.O.U. RESULTANDO 1º: Con fecha 1 de febrero del año 2000 tiene entrada en el Registro del Servicio Provincial de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes de Teruel solicitud del Alcalde del Ayuntamiento de RUBIELOS DE MORA, a efectos de que por la C.P.O.T. se proceda a la aprobación de la homologación referida en el encabezamiento. A dicha solicitud se acompaña Certificación de Acuerdo Plenario Municipal solicitando la referida homologación y tres ejemplares de Documento de Memoria Justificativa para la solicitud de Homologación de las NN.SS. de Rubielos de Mora a Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo a la Ley Urbanística 5/1999 de la Comunidad Autónoma de Aragón, según el artículo 213 de la Ley 5/99. RESULTANDO 2º: Todo ello fue objeto de informe por los Servicios Técnicos de esta C.P.O.T. en fecha 16 de febrero del 2000 en sentido desfavorable a la homologación, con el señalamiento de una serie de deficiencias. CONSIDERANDO 1º: La homologación de las NN.SS. de RUBIELOS DE MORA a P.G.O.U. se propone por el Ayuntamiento de referencia de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, que exige acreditar el cumplimiento de las determinaciones exigibles en la propia Ley ante la C.P.O.T., quien podrá acordar la homologación con el Plan o instrumento que corresponda. CONSIDERANDO 2º: Que a tenor de lo indicado por la Ley 5/99, y de las instrucciones recibidas por parte de la Dirección General, para la conversión en P.G.O.U. de la NN.SS. Municipales con Suelo Apto para Urbanizar en municipios con población inferior a 2000 habitantes, se impone la observancia de cuantas determinaciones y documentación se establece en el artículo 213 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón. 1ª) La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado, según el artículo 14 de la Ley Urbanística. 2ª) La justificación de la clasificación del suelo no urbanizable que deba mantenerse, conforme a los términos del artículo 19 de la Ley Urbanística. 3ª) La identificación dentro del suelo no urbanizable, de las categorías de suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial,

según el art. 20 de la Ley Urbanística. 4ª) La clasificación de suelo urbanizable de todos los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, conforme al artículo 26 de la Ley Urbanística. 5ª) La determinación de las condiciones de urbanización del suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 213.1 de la Ley Urbanística. 6ª) La división del suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución, expresando el sistema de actuación y aprovechamiento medio, en los términos del artículo 213.2b) de la Ley Urbanística. CONSIDERANDO 3º: Que a la vista de lo anterior y de la acreditación efectuada por el Ayuntamiento de Rubielos de Mora, los Servicios Técnicos de la C.P.O.T. informaron desfavorablemente la Homologación de las NN.SS. a P.G.O.U. según el artículo 213 de la Ley 5/99, por adolecer de las siguientes deficiencias: - Deberá identificarse, dentro del suelo urbano, las categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. - En la Memoria Justificativa para la Homologación, se señala que se pretende que la totalidad del Suelo Urbano Clasificado en las NN.SS. se homologue a Suelo Urbano Consolidado por adaptarse a las condiciones establecidas en los artículos 214 a) y 34 de la Ley Urbanística de Aragón. No obstante, deberá eliminarse la referencia al artículo 214 a), ya que está previsto para los Municipios con población de derecho inferior a 500 habitantes; así como la referencia al artículo 34, el cual regula las determinaciones que debe cumplir el Suelo Urbano Consolidado en Municipios con población de derecho superior a 2.000 habitantes. - En relación al Suelo No Urbanizable señalar que en general cumple con las determinaciones de los artículos 19 y 20 de la Ley 5/99. No obstante se ha observado que parte del término municipal de Rubielos de Mora se encuentra delimitado como Área Protegida en virtud de las Normas Subsidiarias Provinciales, por lo que en la próxima modificación de planeamiento que proponga el Ayuntamiento, deberá aportarse un plano de todo el término municipal en el que se recoja como Suelo No Urbanizable Especial dicha Área Protegida. - Por lo que respecta al Suelo Urbanizable, señalar que cumple con las exigencias del artículo 213.1 de la Ley 5/99, al estar contenidas las condiciones de urbanización en el artículo 84 de las NN.SS. Municipales. No obstante, señalar que en la Memoria Justificativa para la homologación se indica que el Suelo Urbanizable de las NN.SS. Municipales se adapta a las exigencias contenidas en el artículo 38 de la Ley 5/99, que regula el Suelo Urbanizable No Delimitado, por lo que deberá especificarse que el Suelo Urbanizable de las NN.SS. Municipales equivale a Suelo Urbanizable No Delimitado. CONSIDERANDO 4º: La Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a la vista de las cuestiones surgidas en la resolución de las homologaciones realizadas y de las dos que figuran en la orden del día, la de Rubielos de Mora y Albalate del Arzobispo, teniendo en cuen-

ta los problemas detectados en su estudio estimó necesario elevar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio la toma en consideración de las siguientes propuestas: 1ª) Respecto a la obligatoriedad del señalamiento y distinción entre Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado establecida en el artículo 14 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, y las implicaciones en cuanto a aprovechamiento y cesiones que ello supone para los Pequeños Municipios (la práctica totalidad de nuestra Provincia), que unido a la escasa o nula capacidad de gestión de nuestros municipios, imposibilitará el desarrollo racional de las zonas de Suelo Urbano que se hubieran delimitado con la categoría de No Consolidado, nos debe llevar a proponer la articulación de los mecanismos necesarios para que en los Reglamentos de desarrollo de la Ley 5/99 actualmente en tramitación, se posibilite que en los Pequeños Municipios no sea necesario la calificación de Suelo Urbano No Consolidado, o si ello fuera posible, se modifique la Ley 5/99 en ese sentido. 2ª) Por su parte, en cuanto a las diferencias entre la documentación y determinaciones exigibles a las distintas clases de Planes Generales que la Ley 5/99 define, en función únicamente de la población de derecho distinguiendo tres categorías: Municipios con población de derecho inferior a 500 habitantes; Municipios con población inferior a 2.000 habitantes; Municipios con población superior a 2.000 habitantes, se plantean graves problemas y agravios comparativos, por cuanto la situación real de los Pequeños Municipios depende de otros muchos factores, tales como: Aumento estacional de población flotante; Situación regresiva o de envejecimiento: Expectativas de desarrollo turístico, comerciales, industriales, etc. Los aspectos anteriores, y otros muchos de carácter social, cultural y económico son los que deben definir el modelo territorial y las necesidades de infraestructuras, servicios y equipamientos, y no exclusivamente el parámetro poblacional de derecho, sin considerar ni la población de hecho, ni los factores anteriores. Por lo tanto, se propone que en los Reglamentos de la Ley 5/99 en tramitación se introduzca el articulado necesario para permitir que el estudio y determinación de todos estos parámetros puedan definir, junto con el poblacional de derecho, cual es el planeamiento aplicable en cada caso concreto, siempre que quede debidamente justificada la elección de la figura de planeamiento adoptada. 3ª) Dar traslado de este Acuerdo al Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. CONSIDERANDO 5º: A la vista de las propuestas planteadas por la Ponencia Técnica, el Presidente de la C.P.O.T. las asume, y considera que la C.P.O.T. podría aceptarlo como criterio, y por tanto entender acreditada la homologación de los Municipios que puedan encontrarse en estos supuestos; y en este caso concreto plantea que la disposición entre las categorías de suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado pueda hacerse en ejecución

de planeamiento. Dicha propuesta es aceptada por todos los miembros de la C.P.O.T. LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ: PRIMERO.- Dar por acreditada la Homologación de las NN.SS. de RUBIELOS DE MORA a P.G.O.U. según el artículo 213 de la Ley 5/99, Urbanística de Aragón, con las siguientes deficiencias que en todo caso deberán subsanarse en el plazo de UN MES a partir de la notificación del presente acuerdo: - Eliminar de la Memoria Justificativa para la Homologación las referencias al artículo 214 a) de la Ley 5/99 (el cual está previsto para los Municipios con población de derecho inferior a 500 habitantes), así como la referencia al artículo 34 de la Ley 5/99 (ya que regula las determinaciones que debe cumplir el Suelo Urbano Consolidado en municipios con población de derecho superior a 2.000 habitantes). – Deberá especificarse que el Suelo Urbanizable de las NN.SS. Municipales de RUBIELOS DE MORA a Suelo Urbano Consolidado, sin perjuicio de que en ejecución del planeamiento deberán distinguirse las categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. TERCERO.- Recordar al Ayuntamiento de Rubielos de Mora que, una vez subsanadas las deficiencias señaladas, en la próxima modificación de P.G.O.U. que se plantee, deberán aportarse: - Un plano de todo el término municipal en el que se recoja como Suelo No Urbanizable Especial, la parte del mismo delimitada como Área Protegida por las Normas Subsidiarias Provinciales. – Planos de Clasificación de Suelo que reflejan la nomenclatura de clases de suelo acordes a la Ley 5/99, Urbanística de Aragón. CUARTO.- Aceptar las propuestas que la ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha planteado a esta C.P.O.T. en los términos establecidos en el CONSIDERANDO 4º del presente acuerdo, acordando su traslado a los Ponentes de los Reglamentos de la Ley 5/99 actualmente en tramitación para su toma en consideración y la adopción de las solicitudes que resuelvan la problemática planteada. QUINTO.- Suspender la publicación del presente acuerdo hasta tanto sean subsanadas las deficiencias señaladas en el Apartado Primero. SEXTO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de RUBIELOS DE MORA para su conocimiento y ofrecimiento de los recursos procedentes. Con fecha 30 de marzo de 2000 tienen entrada en este Servicio Provincial tres ejemplares de la Memoria Justificativa de Homologación de las NN.SS. de Rubielos de Mora a P.G.O.U. de acuerdo a la Ley 5/99. Examinados los tres ejemplares de observan que han sido subsanadas las deficiencias advertidas en el acuerdo de la C.P.O.T. de 25-2-2000. Por todo lo anteriormente expuesto se dan por subsanadas las deficiencias señaladas en su día ordenándose la publicación de la Homologación de las NN.SS. de Rubielos de Mora a P.G.O.U., en el B.O.P. Lo que se hace público en este Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional

Sexta de la Ley 5/99, Urbanística de Aragón. Contra este acuerdo, que no agota la vía administrativa, puede interponerse RECURSO ALZADA, ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de UN MES, a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio, sin perjuicio de que puedan ejercitar cualquier otro que estimen procedente (arts. 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y art. 54 en relación con la D.T. 5ª de la Ley 3/1993, de 15 de marzo, de CORTES DE ARAGÓN, en relación con el art. 32 del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre. Teruel, 8 de noviembre de 2000.- El Secretario de la Comisión, Luis F. López Belenguer.

#### **ANEXO Nº10.- MEMORIA INFORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº1 PGOU.**

##### **INDICE.**

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- PROMOTOR.
- 3.- ARQUITECTO REDACTOR.
- 4.- LEGISLACIÓN APLICABLE.
- 5.- TRAMITACIÓN.
- 6.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD.
- 7.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTOS.
- 8.- MODIFICACIÓN.

##### **1.- ANTECEDENTES.**

Las Normas Subsidiarias Municipales de Rubielos de Mora, basadas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana con texto refundido aprobado por el Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de abril (LS/76), fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel con fecha de 9 de noviembre de 1.989.

Posteriormente se han aprobado dos Modificaciones, la nº1 aprobada definitivamente en fecha de 30 de mayo de 1.995, y la nº2 en fecha de 8 de julio de 1.999, ambas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel.

En fecha de 25 de febrero de 2.000 las Normas Subsidiarias Municipales fueron homologadas como Plan General de Ordenación Urbana, según la ahora vigente Ley 5/1.999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA/99).

##### **2.- PROMOTOR.**

Esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Rubielos de Mora de redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento como entidad competente para su formulación según establecen los artículos 41, 71 y 73 de la LUA/99.

##### **3.- ARQUITECTO REDACTOR.**

Es arquitecto redactor de la Modificación nº1 del Plan General de Ordenación Urbana de Rubielos de Mora, Dña. Alicia Torres González, colegiada nº1.658 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, con domicilio en Teruel, calle Ramón y Cajal nº29.

**4.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

1.- Ley 6/1.998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98)

2.- Ley 5/1.999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA/99)

3.- Articulado considerado como derecho supletorio de la LUA/99 del Reglamento de Planeamiento Urbano, aprobado por Real Decreto 2.159/78 de 23 de junio (RPU)

4.- Articulado considerado como derecho supletorio de la LUA/99 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2.187/78 de 23 de junio (RDU)

5.- Articulado considerado como derecho supletorio de la LUA/99 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/78 de 25 de agosto (RGU)

6.- Articulado considerado como derecho supletorio de la LUA/99 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Real Decreto 635/1.964, de 5 de marzo (REFRMS).

7.- Articulado considerado como derecho supletorio de la LUA/99 del Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1.006/1.996, de 7 de abril (RR).

8.- Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (LOTA)

9.- Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel (NSCPT).

**5.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN.**

Se trata de modificar el Plan General de Ordenación Urbana de conformidad con:

Los artículos 71, 73 y 74 de la LUA/99

El artículo 154 del RPU.

El artículo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Rubielos de Mora.

La alteración que plantea este expediente en el contenido del Plan General de Ordenación Urbana no supone una *“alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros”* (art. 72.2 LUA/99), ni supone la *“adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan”* (art. 154.3 RPU), por lo que la alteración planteada debe clasificarse como una Modificación, la que responde desde el punto de vista de su con-

tenido, más bien a una subsanación de errores de omisión en las Ordenanzas del Plan Vigente.

**6.- TRAMITACIÓN.**

La tramitación de esta Modificación deberá de seguir el procedimiento establecido en el artículo 73.2 de la LUA/99, según el cual al tratarse de la modificación de un Plan General debe aplicarse el procedimiento regulado en el artículo 50 de la LUA/99 para Planes Parciales de iniciativa municipal:

1.- *Corresponderá al Ayuntamiento Pleno, directamente la aprobación inicial de los Planes Parciales, tras la cual se someterán a información pública, por el plazo mínimo de un mes, y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.*

2.- *La Comisión Provincial de Ordenación del territorio dispondrá del plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento el eventual informe de carácter total o parcialmente negativo. Los motivos para permitir la denegación de la aprobación definitiva habrán de ser del mismo tipo que los establecidos en el artículo 42, párrafo 2, de esta Ley.*

3.- *El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas.*

**7. ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD.**

La presente Modificación entrará en vigor y será obligatoria a partir del día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y del texto íntegro de las normas que contenga. Según el artículo 68 de la LUA/99, en el Boletín Oficial de la Diputación General de Aragón y en el de la Provincia de Teruel.

Las determinaciones de esta Modificación vincularán a la Administración y a los particulares a partir de su entrada en vigor, según el artículo 67 de la LUA/99.

La protección de la legalidad que se deriva de esta Modificación corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento de Rubielos de Mora.

**8.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTOS.**

Las determinaciones y documentos de esta Modificación son los establecidos en los artículos 33 a 40 de la LUA/99, que deben desarrollarse en la medida en que sean afectados por la Modificación.

**9.- MODIFICACIÓN.**

La Modificación que se redacta tiene como objeto completar las determinaciones de la Ordenanza nº4 en cuanto a los usos permitidos que pueden ubicarse dentro de su ámbito, ya que es en éste en donde se ubican las instalaciones deportivas y educativas de la localidad, ya existentes antes de la aprobación de las iniciales Normas Subsidiarias Municipales, y que por error u omisión no se incluyeron en las mismas.

Por lo que se propone la inclusión del uso público o semipúblico categoría 8ª dentro de esta ordenanza, con unas condiciones edificatorias acordes con

la Normativa específica de la Diputación General de Aragón para estos tipos de edificios.

A continuación se incluye el contenido del artículo 120 con su actual redacción y la nueva correspondiente a la Modificación:

**A) ESTADO ACTUAL.**

Art. 120. Ordenanza 4ª. Vivienda colectiva en manzana cerrada (MC).

1.- Ámbito. El señalado en los planos de zonificación correspondientes.

2.- Condiciones de uso.

- Vivienda = Categoría 2ª

- Comercio, almacenes y oficinas = En situación 1ª, 2ª, 3ª

- Industria = Situación 1ª, categoría 1ª y 2ª con las necesarias correctoras

- Uso público o semipúblico = En situación 1ª y 2ª y categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª

3.- Condiciones de volumen

- Ocupación máxima del suelo: libre

- Edificación sobre parcela: 3 m2/m2

- Nº de plantas máximo: 3

- Altura cornisa: 10 metros

4.- Alineaciones. Los edificios mantendrán sus fachadas principales en la alineación de la calle

5.- Parcela mínima. Aquella en que se pueda desarrollar un programa de viviendas mínima de dos dormitorios según V.P.O

Se establece la posibilidad de variación mediante la aprobación de Estudios de detalle.

**B) ESTADO MODIFICADO**

Art. 120. Ordenanza 4ª. Vivienda colectiva en manzana cerrada (MC)

1.- Ámbito. El señalado en los planos de zonificación correspondientes.

2.- Condiciones de uso.

- Vivienda = Categoría 2ª

- Comercio, almacenes y oficinas = En situación 1ª, 2ª, 3ª

- Industria = Situación 1ª, categoría 1ª y 2ª con las necesarias medidas correctoras

- Uso público o semipúblico = En situación 1ª y 2ª y categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y 8ª

3.- Condiciones de volumen

- Ocupación máxima del suelo: libre

- Edificación sobre parcela: 3 m2/m2

- Nº de plantas máximo: 3

- Altura de cornisa: 10 metros

4.- Alineaciones. Los edificios mantendrán sus fachadas principales en la alineación de la calle

5.- Parcela mínima. Aquella en que se pueda desarrollar un programa de viviendas mínima de dos dormitorios según V.P.O

Se establece la posibilidad de variación mediante la aprobación de Estudios de detalle.

6.- Para edificios e instalaciones de uso de equipamientos, las condiciones recogidas en los apartados 3 y 4 podrán superarse en función de las necesidades establecidas para las mismas en las Normativas específicas de la Diputación General de

Aragón, de igual forma que los materiales a emplear según sus necesidades.

**ANEXO Nº 11.- MEMORIA INFORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº2 PGOU**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RUBIELOS DE MORA

MEMORIA

**I CONSIDERACIONES GENERALES**

**1.1 ANTECEDENTES**

En Rubielos de Mora está en vigor, en cuanto a figura urbanística se refiere, el Plan General de Ordenación Urbana, con fecha de homologación por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 25/2/2000 y publicación en el Boletín de 1/12/2000. Todo ello conforme a la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo.

**1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

La Modificación tiene por objeto introducir en el Plan General dos modificaciones puntuales adaptándose a lo que se determina en la Ley Urbanística de Aragón.

Las dos modificaciones se refieren al suelo No Urbanizable, una a la parcela mínima para viviendas unifamiliares, y la otra al concepto de núcleo de población.

**1.3 JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN**

Las dos modificaciones puntuales se ajustan literalmente a lo que se determina de la Ley 5/1999.

**1.4 PROCEDIMIENTO**

Según el artículo 73 de la Ley 5/1999, las modificaciones aisladas del Plan General se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado para los Planes Parciales, con la variante de que el informe negativo del Consejo o de la Comisión de Ordenación del territorio, comunicado dentro de plazo será vinculante para el Ayuntamiento.

El procedimiento que el artículo 50 de la Ley determina para la formulación de los Planes Parciales, y en consecuencia, según el Artículo 73.2 el procedimiento para la Modificación del Plan General será el siguiente:

- Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento Pleno

- Información pública (mínimo UN MES)

- Informe de la C.P.O.T.

- Aprobación Definitiva del Ayuntamiento Pleno pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas.

**II DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DOS MODIFICACIONES PUNTUALES QUE SON OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL**

Las dos modificaciones puntuales son las siguientes:

### 1.1 SUPERFICIE MÍNIMA EN SUELO NO URBANIZABLE PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Según el Plan General Art. 138.1

Art. 138.- Edificabilidad.

Almacenes agrícolas y viviendas unifamiliares:

1.- Para viviendas unifamiliares será necesario una parcela catastral que, como mínimo, tendrá en seco 17.500 metros cuadrados (1,75 Has.) y en regadío 2.500 metros cuadrados (0,25 Has.)

Conforme al Art. 23.c de la Ley 5/1999 se modifica este Artículo en los siguientes términos:

Art. 138.- Edificabilidad.

Almacenes agrícolas y viviendas unifamiliares:

1.- Para viviendas unifamiliares será necesario una parcela catastral que, como mínimo, tendrá 10.000 metros cuadrados (1,00 Has.) indistintamente en seco y regadío

### 1.2 NÚCLEO DE POBLACIÓN

Según el Plan General Art. 138.6

6.- Una distancia entre viviendas que no permitan construir Núcleos de Población; A estos efectos y en general a lo previsto en el art. 85 de la L.S. se considerará Núcleo de Población a aquel conjunto de edificios de viviendas no de almacenes agrícolas, sobre el que trazando un círculo imaginario de 200m. Se hallen en su interior más de tres unidades.

Conforme al Art. 179.2 de la Ley 5/1999 se modifica este Artículo en los siguientes términos:

Artículo 138

6.- Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

## ANEXO Nº12.- MEMORIA INFORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº3 PGOU.

INDICE

### I.- MEMORIA

I.1.- INTRODUCCIÓN

I.2.- PREVISIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN

I.3.- CONTENIDO, ALCANCE Y PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN

I.3.1.- Contenido

I.3.2.- Alcance de la Modificación

I.3.3.- Procedimiento de la Modificación

I.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

I.5.- ESTUDIO DE LOS EFECTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

I.6.- NUEVAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN

I.6.1.- Clasificación del suelo

I.6.2.- Delimitación de una única unidad de ejecución y fijación del sistema de actuación

I.6.3.- Fijación del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución

I.6.4.- Determinación de las diferentes zonas y dotaciones o equipamientos dentro del ámbito de actuación

I.6.5.- Redes de comunicación y servicios y su conexión con los sistemas que bordean el área.

I.6.6.- Señalamiento de alineaciones y rasantes

I.6.7.- Aparcamientos

I.6.8.- Plazos de construcción

I.6.9.- Cumplimiento de los módulos de reserva

### II.- NORMAS URBANÍSTICAS

II.1.- INTRODUCCIÓN

II.2.- NORMAS URBANÍSTICAS

### III.- PLANOS

III.1.- DE INFORMACIÓN

III.2.- DE ORDENACIÓN

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE RUBIELOS DE MORA EN ESPACIO SITUADO EN LA CONFLUENCIA DE LAS CARRETERAS A-232 Y A-1515 (PARCELAS 488 Y 263 DEL POLÍGONO 33 DEL CATASTRO).

### I.- MEMORIA

#### I.1.- Introducción.

Es tradicional en nuestro derecho urbanístico el reconocimiento de que las Administraciones con competencia en esta materia tengan la facultad de cambiar el planeamiento cuando sea preciso ajustar las determinaciones vigentes a nuevas circunstancias concurrentes, a criterios legales o a mejora en la actuación urbanística que aseguren el buen fin de la operaciones contempladas en los planes.

Esta facultad de alteración del contenido de un plan o "ius variandi" es según la Jurisprudencia "*un principio fundamental que se halla inmanente en cualquier ordenación jurídica y que afecta también a los Planes y ordenamiento urbanístico con las limitaciones establecidas respecto al plazo obligado de vigencia previstos en un Plan, sin que el principio de seguridad jurídica pueda entenderse infringido por razón de un cambio..... ya que admitir lo peticionado por la recurrente se haría imposible la adecuación del ordenamiento urbano a las nuevas circunstancias demográficas, sociales y económicas que demanden una alteración de la anterior regulación jurídico-urbanística del suelo, sin perjuicio del derecho de la propiedad a la distribución equitativa de los beneficios y cargas dimanantes del nuevo Planteamiento y a la indemnización que prevenga del <status> del suelo configurado en un Plan Parcial, por un Plan especial o un Programa de actuación urbanística, cuando éstos se aprueben en el período de ejecución de aquellos o terminados no se hubieren ejecutado por el propietario sus previsiones por causas imputables a la Administración". (Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 1985, Aranzadi 6.216)*

Además, esta facultad de cambio o adaptación de la ordenación urbanística debe estar guiada en todo momento por el interés público, el cual se encuentra insito tanto en el cumplimiento de la norma-

tiva urbanística que predetermina la ordenación como en la aptitud de la misma a efectos de su futura gestión urbanística, en tanto en cuanto toda alteración del planeamiento, según el artículo 73.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, debe de contener la justificación de su necesidad o conveniencia y un estudio de sus efectos sobre el territorio.

Ello exige un esfuerzo de explicación y motivación de los cambios que se realizan y del cumplimiento de las exigencias legales que acompañan todo proceso excepcional de modificación que debe de contenerse en la Memoria, en tanto en cuanto en este documento se recogen los motivos que justifican la elección de un modelo de ordenación territorial respecto de los múltiples posibles en toda actuación urbanística.

Por otro lado, la Modificación se articula a través de la plasmación en los distintos documentos gráficos y escritos de las partes afectadas por la alteración, lo que producirá la sustitución de las viejas determinaciones por las nuevas.

### **1.2.- Previsión legal de la Modificación.**

El artículo 71 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Establece el principio básico de que el planeamiento tiene vigencia indefinida, de manera que cualquier cambio o alteración de su contenido y determinaciones solo puede articularse a través de los procedimientos legalmente previstos para ello: la revisión y la modificación puntual.

Mientras la revisión consiste en cualquier alteración del Plan que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamientos comunitarios, espacios libres públicos y otros –artículo 33 b) de la precitada Ley 5/1999-, la modificación puntual, en cuanto concepto negativo, será cualquier otra alteración que no afecte a los precitados elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, aunque la misma pudiera implicar cambios aislados en la clasificación y calificación del suelo –artículo 154 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico-.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, hay que concluir en este momento previo que no existe a priori obstáculo legal para la actuación modificativa de un Plan General de Ordenación Urbana.

### **1.3.- Contenido, alcance y procedimiento de la Modificación.**

#### **1.3.1.- Contenido.-**

El artículo 73.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, dispone que las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán de contener los siguientes elementos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar del modificado.

El primer elemento fundamental de toda modificación, es decir, la justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio, exige la concurrencia de dos análisis distintos:

- El de la necesidad o conveniencia de la alteración, lo que significa que no basta con que el actuario tenga la voluntad o intención de cambio sino que es necesario también que la misma esté acompañada de auténticas razones de interés público y privado.

- El del resultado en el territorio de la nueva ordenación propuesta en la modificación que exige una plasmación básicamente gráfica de las nuevas determinaciones.

El segundo elemento de toda modificación, es decir, el detalle y precisión en los nuevos contenidos modificados, viene dado por la lógica del sistema legal que configura los planes como normas de carácter general cuya vigencia pretende ser indefinida y en las que debe de primar el principio de seguridad jurídica, lo que obliga al planificador a sustituir los antiguos por los nuevos contenidos de forma sistemática y ordenada.

Esta idea venía recogida expresamente en el artículo 161.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que determinaba que las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación, lo que nos remitía a la documentación exigible y al contenido propio de los planes en el momento de formularse o redactarse las modificaciones.

#### **1.3.2.- Alcance de la Modificación.-**

La Modificación que se contiene en el presente documento, reflejado con el grado de precisión exigible para su correcta incardinación en el Plan General y siguiendo las nuevas orientaciones legales, contiene las siguientes actuaciones:

A) En primer lugar, se clasifica parte del sector de Suelo Urbanizable Residencial situado al este de la Carretera A-232 y al oeste de la A-1516 como Suelo Urbano No Consolidado, habida cuenta la existencia en dicho ámbito de los servicios legalmente exigidos para este tipo de suelo.

B) En segundo lugar, se establece una ordenación pormenorizada a nivel de estudio de detalle dentro de dicho tipo de suelo de manera que no se precise la redacción y tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior.

Esta posibilidad está prevista en los artículos 34 y 35, en relación con al artículo 58, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, al diferenciarse dos subclases dentro del suelo urbano no consolidado:

a) Sectores delimitados por el Plan General de Ordenación Urbana precisados de Plan Especial de Reforma Interior por que no se han fijado las deter-

minaciones a las que se refiere el artículo 34 de la precitada Ley 5/1999.

b) Unidades de ejecución delimitadas por la misma figura de planeamiento general que no precisan de dicha figura de ordenación especial por su avanzado grado de pormenorización en la ordenación.

C) En tercer lugar, se delimita una única unidad de ejecución que se ajusta a las actuaciones públicas llevadas a cabo en zonas de influencia del espacio que nos ocupa, y en concreto, la Carretera A-1516 y las proximidades de la Ermita.

El ámbito de la unidad de ejecución no incluye las zonas expropiadas para la ampliación de las Carreteras que la circundan en tanto en cuanto se trata de terrenos que han sido ejecutados públicamente y que no deben de incorporarse de nuevo al proceso urbanístico.

D) En cuarto lugar, se establece el sistema de actuación de compensación.

En este sentido, es de destacar que el artículo 121 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Establece que la elección del sistema de actuación de llevará a cabo en el planeamiento o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución.

Por otro lado, el mismo precepto aclara que en el ámbito del suelo urbano no consolidado en el que no sea preciso planeamiento de desarrollo, siempre que el planeamiento general lo permita, se fijará el sistema de actuación propuesto por la iniciativa privada, sin perjuicio de las potestades administrativas de cambio de sistema por incumplimiento de los compromisos y plazos fijados en el planeamiento.

De todo ello se desprende la existencia de cierta preferencia por los sistemas de actuación directa, de lo que se infiere que resulta procedente establecer el sistema de compensación para el caso que nos ocupa, sin perjuicio de que el mismo pueda ser modificado en el caso de incumplimiento de las obligaciones inherentes al mismo.

E) En quinto lugar, se establece el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución y se cumplen los requisitos contenidos en el artículo 34 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo. Y así, se contienen las siguientes operaciones:

- Se determinan las diferentes zonas con asignación y ponderación de usos, intensidades y tipologías edificatorias.

- Se establecen los equipamientos y dotaciones que corresponden según la clase de suelo y tipo de actuación.

- Se fijan el trazado de las redes de comunicación y servicios y se prevé su conexión con los sistemas generales que bordean la unidad de ejecución.

- Se señalan las alineaciones y rasantes y se prevén los aparcamientos.

- Se establecen plazos para la edificación.

- Por último se establece una ordenación detallada relativa a las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

F) Se fijan los módulos de reserva propios del Suelo Urbanizable Delimitado en virtud de lo establecido en el artículo 74.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Ello significa que, en aplicación del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se prevén zonas de espacios libres de dominio y uso público, zonas de servicios de interés público y social, aparcamientos y red de itinerarios peatonales.

### **I.3.3.- Procedimiento de la Modificación.**

El artículo 73.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, establece expresamente que:

*“Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes, salvo en el caso del Plan General, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 50 de esta Ley para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las siguientes variantes:*

*a) En las modificaciones de los Planes Generales de Municipios de capitales de Provincia o de los Planes Generales conjuntos de varios Municipios de distintas Provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.*

*b) El informe negativo del Consejo o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento”.*

Por su parte, el artículo 50 de la misma Ley establece el siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento Pleno.

b) Sometimiento a información pública por el plazo mínimo de un mes y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, el cual deberá ser emitido en el plazo de tres meses, en cuyo caso será vinculante para el Ayuntamiento.

c) Aprobación definitiva del Ayuntamiento Pleno, con pronunciamiento expreso sobre las alegaciones y observaciones formuladas.

### **I.4.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación.-**

Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los Planes deben de contener, según el artículo 73.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, la justificación de su necesidad o conveniencia.

La necesidad de la Modificación que se plantea viene determinada desde dos puntos de vista: el jurídico y es técnico.

Desde un punto de vista jurídico, la clasificación del espacio como Suelo Urbano No Consolidado viene dado por la doctrina jurisprudencial que de-

termina que los terrenos que cuentan con los servicios legalmente exigibles deben ser clasificados por los instrumentos competentes como Suelo Urbano, siendo preciso que éstos instrumentos recojan expresamente dicha condición bien por la vía de la revisión o bien por la vía de la modificación.

El artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, contiene esta tendencia al establecer de forma imperativa y obligatoria que tendrán la condición de suelo urbano los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Pues bien, los terrenos sobre los que opera la presente modificación, según se puede apreciar en los planos de información que se incorporan en este documento, cumplen con los requisitos legales:

a) Acceso integrado en la malla urbana: Cuentan con acceso rodado desde la malla urbana del municipio por caso todos sus lados, siendo de advertir que se trata de terrenos que están perfectamente conectados e incardinados con el sistema viario

b) Abastecimiento de agua: El abastecimiento de agua está garantizado con dos tuberías que discurren junto a las dos carreteras que bordean los terrenos. Por el lado este (carretera a Mora) discurre una tubería de 80 mm., y por el lado oeste (carretera a la N-234) una tubería de 60 mm.

c) Saneamiento o evacuación de agua: Existen dos ramales de saneamiento que discurren junto a las tuberías de agua.

d) Suministro de energía eléctrica: Existe un transformador a escasos 13 metros de los terrenos.

Desde el punto de vista de la conveniencia técnica, es de señalar los siguientes aspectos que justifican la actuación:

a) Se produce la adaptación del ámbito a la situación creada por las intervenciones públicas viarias que han producido una alteración de la ordenación prevista en el Plan General.

b) La pormenorización de la ordenación permite comprobar el cumplimiento de las exigencias de la nueva clasificación urbanística y de la calificación global como residencial y la capacidad de los nuevos espacios públicos para las necesidades del ámbito y de otros espacios exteriores.

c) El cumplimiento de los módulos de reserva que para el Suelo Urbanizable se establecen en el Reglamento de Planeamiento, estricto cumplimiento de la Ley Urbanística de Aragón, asegura el mantenimiento de las cargas que se recogían en la situación de suelo urbanizable y la obtención de las dotaciones necesarias para el correcto desarrollo urbano de la zona.

d) La previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público derivado del aumento del aprovechamiento residencial también determina

una mayor calidad de diseño y de ordenación del ámbito.

e) Por último, la consideración del espacio como Suelo Urbano No Consolidado no priva al municipio de derecho alguno sobre el aprovechamiento urbanístico, en tanto en cuanto se mantiene la cesión del 10% de la unidad de ejecución.

#### **I.5.- Estudio de los efectos de la nueva ordenación sobre el territorio.-**

La incidencia sobre la estructura del Municipio es mínima, pues el total de nuevas viviendas es de 21.

Sí que resulta significativo el aumento de plazas hoteleras, que suponen un salto cuantitativo importante en ésta infraestructura turística de servicios. En consecuencia resultará muy notablemente potenciada la capacidad de alojamiento para transeúntes lo que sin duda beneficiará de forma notable la actividad económica no solo en Rubielos sino también en los municipios cercanos.

La nueva ordenación permitirá obtener las zonas verdes de Plan General, que ya se preveían en las antiguas normas subsidiarias, y que datan de 1.989. De ésta manera quedará mejorada la urbanización y la estética del entorno de los accesos por carretera al Municipio.

Por otra parte, la densidad de edificación del nuevo suelo urbano es muy inferior a la del suelo urbano consolidado. Teniendo en cuenta que la superficie es de 14,345 m<sup>2</sup> y la edificabilidad total de 8,079 m<sup>2</sup> resulta un coeficiente de 0.56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En el suelo urbano consolidado el coeficiente aproximado resulta ser de 0.9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El número de viviendas por Ha. Resulta ser de 15 viv./Ha., cuando en suelo urbano y tomando los datos de la memoria del documento NN.SS.MM., es de 25 viv./Ha.

#### **I.6.- Nuevas determinaciones contenidas en la Modificación.-**

Se recoge a continuación la descripción de las nuevas determinaciones que se introducen en la Modificación Puntual del Plan General de Rubielos de Mora:

##### **I.6.1.- Clasificación del suelo:**

Se clasifica el ámbito afectado como Suelo Urbano No Consolidado.

Dicha determinación se contiene en el plano de Clasificación de suelo y usos pormenorizados.

##### **I.6.2.- Delimitación de una única unidad de ejecución y fijación del sistema de actuación:**

Se delimita una única unidad de ejecución que se recoge en el Plano de Delimitación de Unidades y se establece el sistema de actuación de compensación.

Esta unidad de ejecución constituye a su vez la unidad raparcelable. Tiene una superficie total de 12,690 m<sup>2</sup> y linda, al norte, con parcela del Hotel Rubielos; al sur, con carretera y área expropiada de la misma; al este, con carretera y área expropiada de la misma; y al oeste, con carretera y área expropiada de la misma.

Su conexión con la trama urbana del municipio se realiza a través de una calle que conecta las carreteras que la rodean por el este y el oeste.

### **1.6.3.- Fijación del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.-**

Según el artículo 101 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, el aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial, con objeto de hacer posible la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y los costes generados por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

Por su parte, el aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano se calculará dividiendo por su superficie –incluidos los sistemas generales- el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los términos incluidos en la misma, el cual, según el artículo 100 de la precitada Ley 5/1999, de 25 de marzo, es la superficie construable de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos, resultante de las determinaciones establecidas por el planeamiento, de acuerdo con la Ley.

Siendo diferentes tipologías y usos, es preciso llevar a cabo la ponderación adecuada entre los mismos, con el fin de facilitar la futura actuación reparcelatoria.

Pues bien, entendiendo del principio de que la vivienda unifamiliar es un producto de mayor apetencia en el mercado y de que el uso de hoteles-apartahoteles está incardinado en una actividad empresarial, parece oportuno considerar el primer uso como referencia a la hora de la ponderación, fijando en coeficiente de 0,80 para el segundo.

Partiendo de lo anterior y teniendo en cuenta que el único uso de apropiación privada previsto por el planeamiento es el de vivienda y hotelero, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución delimitada es el siguiente:

$$\begin{aligned} & 5,250 \text{ m}^2 \text{ (edificabilidad uso vivienda)} \\ & + 2,829 \text{ m}^2 \text{ (edificabilidad uso hotelero)} \times 0.8 = \\ & 7,513 \text{ m}^2 \\ & 7,513 \text{ m}^2 / 12,690 \text{ m}^2 \text{ (superficie de la unidad)} = \\ & 0.592 \end{aligned}$$

Así pues el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución es de 0.592 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificación de vivienda unifamiliar.

### **1.6.4.- Determinación de las diferentes zonas y dotaciones o equipamientos dentro del ámbito de actuación:**

El plano de Calificación Urbanística de la presente Modificación recoge las diferentes zonas o calificaciones en las que se divide el espacio sobre el que se actúa.

Estas son las siguientes:

- a) Zonas de viviendas: 5,149 m<sup>2</sup>

- b) Zona hotelera: 1,230 m<sup>2</sup>

- c) Zona de Servicios de Interés Público y Social: 264 m<sup>2</sup>

- d) Espacios libres 4,507 m<sup>2</sup>

- e) Viario (sin incluir aparcamiento): 2,765 m<sup>2</sup>

- f) N° de plazas de aparcamiento anejas a red viaria: 43 plazas

- g) Superficie de aparcamiento: 420 m<sup>2</sup>

- h) Infraestructuras de telecomunicaciones: 10 m<sup>2</sup>

Superficie total = 14,345 m<sup>2</sup>

### **1.6.5.- Redes de comunicación y servicios y su conexión con los sistemas que bordean el área.-**

En los planos de ordenación detallada se recoge el trazado de las siguientes redes de infraestructuras:

- 1.- Suministro de agua
- 2.- Red de saneamiento
- 3.- Baja tensión
- 4.- Alumbrado público
- 5.- Telecomunicaciones

El suministro de agua se conecta a las redes generales municipales en la tubería que discurre por el este del área. Es una red de 80 mm de diámetro con capacidad para abastecer a 619 personas con un consumo de 120 litros hab/día. La red que discurre por la parte oeste tiene un diámetro de 60 mm y una capacidad de abastecimiento de 312 personas. El de ambas redes es de 931 personas.

El incremento de población de uso de la red es de 120 personas, suponiendo que el hotel esté ocupado permanentemente.

Teniendo en cuenta que la población actual del municipio es de aproximadamente 677 hab., el incremento puede ser absorbido sin ningún problema por las actuales redes.

El saneamiento se conecta a las redes generales del municipio por la tubería que discurre por el oeste de los terrenos. La Red general municipal tiene un diámetro de 400 mm. y una capacidad de 2,847 viviendas (suponiendo una pendiente del 0.5 %) considerando que únicamente evacua fecales y no pluviales. El incremento que supone una población de 120 personas (29 viviendas) puede ser absorbida sin ningún problema por la actual red.

Con el fin de simplificar al máximo la red de fecales se ha previsto que las aguas pluviales sigan el sistema de evacuación actual a través de las cunetas de las carreteras que bordean la nueva zona urbana. Con ello se logra también sobrecargar el mínimo posible la red municipal en sus tramos finales aguas abajo.

La red de baja tensión tiene su origen en el transformador situado al oeste de los terrenos y al otro lado de la carretera. No es necesario ampliar las redes de alta tensión y el aumento de capacidad del transformador actualmente en servicio es posible con arreglo a la normativa vigente.

La red se ha diseñado subterránea y con cajas de protección y contadores en armario mural en la fachada de las subparcelas a la calle interior. Las

características físicas y constructivas de la red se adaptará a las normas de la cía. suministradora.

La red de alumbrado tiene su origen en el armario de distribución colocado a la entrada de la nueva urbanización y lo más cercano posible al transformador. Las luminarias se colocarán sobre báculos de 10 m. de altura y la potencia de las lámparas permitirán obtener un nivel mínimo de 24 lux. La distribución de las lámparas así como su altura de colocación podrá ser variada siempre que se mantenga la iluminancia media antedicha.

La red de telecomunicaciones tiene su origen en el recinto de instalaciones de telecomunicación (RI-TU) situado en la rotonda del final de la calle interior. Se ha reservado una pequeña parcela a tal efecto, con la suficiente holgura para poder albergar también las antenas receptoras de televisión por satélite. De éste recinto sale la red de distribución a las viviendas unifamiliares y a la parcela de hotel, de acuerdo a lo previsto en el Real Decreto Ley 279/99. Por otra parte a éste recinto se entra a través de una arqueta a la que deben conectarse los diversos servicios de telefonía básica, redes digitales de datos o televisión por cable. Toda la red es subterránea.

El diseño de las distintas redes que se contiene en planos se ha realizado con arreglo a la subparcelación orientativa. Por tanto, de realizarse otra diferente, deberían adaptarse las acometidas señaladas, aumentándolas o disminuyéndolas, para adaptarlas a la situación. De cualquier forma, tanto las acometidas como el trazado exacto de la red deberá fijarlo el correspondiente proyecto de urbanización.

#### **1.6.6.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.-**

En los planos de replanteo de red viaria y parcelas y los dos siguientes figuran las rasantes en los puntos más significativos, de tal forma que quedan definidas las rasantes por el eje de las calles.

El replanteo y alineaciones de parcelas y calles queda perfectamente acotado en los mismos planos.

#### **1.6.7.- Aparcamientos.-**

De acuerdo con el anexo del reglamento de planeamiento es necesario prever 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Por otra parte por la Comisión de Ordenación del Territorio se exige que al menos el 50% de las plazas estén junto a la red viaria.

De acuerdo con estas dos premisas se han ordenado las plazas de aparcamiento de la forma que expresa el siguiente cuadro:

	M <sup>2</sup> construíbles	
Nº m2 edificables totales		8,079
Plazas exigidas por el reglamento		81
Plazas anexas a red viaria		43
Plazas privadas que se exigen en interior de parcela		
Uso de vivienda 1/125 m <sup>2</sup>	5.250	42
Uso hotelero 1/100 m <sup>2</sup>	2.829	28
<b>TOTAL DE PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>		<b>113</b>

Las plazas anejas a la red viaria se han dispuesto fundamentalmente en cordón, de forma que con la misma superficie pueda aparcarse el mayor nº posible de vehículos.

Las plazas en interior de parcela vienen exigidas por la ordenanza 7 que regula detalladamente los usos y aprovechamientos.

#### **1.6.8.- Plazos de construcción.-**

Se establecen los siguientes plazos para las diferentes tipologías:

a) Zona de Hotel-Apartamentos: 6 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b) Zona de Viviendas Unifamiliares: 6 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

#### **1.6.9.- Cumplimiento de los módulos de reserva.-**

##### Sistema de espacios libres de dominio y uso público

En este apartado conviene distinguir dos clases:

a) Sistema o zona verde de Plan General

b) Sistema o zona verde correspondiente a los nuevos suelos calificados como urbanos

El vigente Plan General de Rubielos de Mora, en el área que se incorpora a nuevo suelo urbano, tiene delimitada una franja perimetral de zona verde de Plan General de una superficie de 3.350 m<sup>2</sup>. Esta franja tiene una profundidad de 13 m. medida desde el eje de la carretera (quedan netos de zona verde aproximadamente 9 m) y una superficie total de 3.350 m<sup>2</sup>.

La superficie neta de suelo urbanizable que se reclasifica como suelo urbano es de 11.018 m<sup>2</sup> (en esta superficie no se incluye la franja de zona verde de Plan General) por lo que de acuerdo a lo previsto en el reglamento de planeamiento la superficie de zona verde a reservar es de 18 m<sup>2</sup>/vivienda y no menor del 10% de la superficie ordenada. Dado que el número de viviendas es de 21 (21 x 18 = 378 m<sup>2</sup>) es obligatorio reservar el 10%, es decir 1.101 m<sup>2</sup>.

Así pues, el total de espacios libres debe ser:

Zona verde de Plan General	3.350 m <sup>2</sup>
Zona verde de nuevo suelo urbano	1.101 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ZONA VERDE</b>	<b>4.451 m<sup>2</sup></b>

La superficie total de espacios libres (zona verde) del área ordenada asciende a 4.507 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 47.2 de la LUA la zona correspondiente al nuevo suelo urbano denominada ZV-P de 1,135 m<sup>2</sup> será privada, dejando a salvo la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público.

##### Equipamientos

De acuerdo a lo previsto en el artículo 74.3 de la LUA, son exigibles las reservas para dotaciones previstas en el reglamento de Planeamiento para Planes Parciales.

Por tanto es necesario reservar 2 m<sup>2</sup>/vivienda para "servicios de interés público y social" y 10 m<sup>2</sup>/vivienda para "centros docentes". El total es de 12 m<sup>2</sup>/vivienda.

Teniendo en cuenta que el número de viviendas es de 21, la superficie de terreno a reservar es de 21 x 12 = 252 m<sup>2</sup>.

El plan destina una parcela de 264 m<sup>2</sup>.

El reglamento de planeamiento, para la unidad elemental, obliga a fijar el uso concreto de las reservas para centros docentes y para servicios de interés público y social. En el plan se ha fijado el uso atendiendo a los criterios de que las dotaciones escolares están cubiertas en el Municipio y de que la parcela resultante es de pequeña superficie. En consecuencia el uso más adecuado como dotación local es su adscripción a "uso de equipamiento social y comercial".

#### Aparcamientos

Se ha desarrollado en apartados anteriores.

## II.- NORMAS URBANÍSTICAS.-

### II.1.- Introducción.-

Los artículos 34 y 35 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, exige que en este tipo de Modificaciones se incluya la reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno, lo que obliga a recoger las normas urbanísticas u ordenanzas de las diferentes zonas en las que se divide el espacio del área, con el nivel de detalle propio de un plan de desarrollo.

### II.2.- Normas Urbanísticas.-

#### ORDENANZA 7. ZONA DE ENSANCHE

##### 1.- Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en aquella zona marcada en el plano de zonificación.

##### 2.- Usos:

Se fijan para cada parcela en el plano correspondiente de ordenación detallada de la zona a escala 1/750.

Se prevén los usos edificatorios de :

- Vivienda unifamiliar agrupada o adosada.
- Uso hotelero
- Uso de equipamiento social y comercial
- Uso de infraestructura de telecomunicaciones

Los usos de zona verde y viario se regularán por lo dispuesto en el resto de normas del Plan General de Rubielos.

##### 3.- Parcela mínima:

- Vivienda unifamiliar = 175 m<sup>2</sup>
- Uso hotelero = 350 m<sup>2</sup>
- Uso de equipamiento = 250 m<sup>2</sup>
- Uso de infraestructura de telecomunicaciones = no se fija

##### 4.- Ocupación de suelo máxima:

Vivienda unifamiliar = La resultante de los retranqueos y no más del 50% de la superficie de parcela

Uso hotelero= 100% de la superficie de parcela

Uso equipamiento = La resultante de los retranqueos.

Uso de infraestructura de telecomunicaciones = 100%

##### 5.- Retranqueos mínimos:

Vivienda unifamiliar = 5 m. al frente de la calle interior de la Zona; 4 m. al fondo que linda con la zona verde.

Uso hotelero= No se exigen retranqueos. La edificación puede alinearse a los linderos de parcela, aunque se permiten los retranqueos.

Uso equipamiento = 3 m. a todos los lindes de parcela

##### Uso de infraestructura de telecomunicaciones

= No se exigen retranqueos. La edificación puede alinearse a los linderos de parcela, aunque se permiten los retranqueos.

##### 6.- Edificabilidad:

U-1 = La edificabilidad máxima será de 4,000 m<sup>2</sup> (corresponde a la construcción de 16 viviendas con 250 m<sup>2</sup> cada una)

U-2 = La edificabilidad máxima será de 1,250 m<sup>2</sup> (corresponde a la construcción de 5 viviendas con 250 m<sup>2</sup> cada una)

E = no se fija. Será la necesaria para construir el equipamiento.

H = La edificabilidad máxima será de 2,829 m<sup>2</sup> (corresponde a 2.3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

T = no se fija. Será la necesaria para construir los equipos de infraestructuras.

##### 7.- Alturas

- U-1 = 9 m. a cornisa
- U-2 = 9 m. a cornisa
- E = 9 m. a cornisa
- H = 9 m. a cornisa
- T = no se fija

##### 8.- Aparcamientos

Se colocará una plaza de aparcamiento en interior de parcela por:

- Cada 125 m<sup>2</sup> construidos de vivienda
- Cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso hotelero
- Cada 100 m<sup>2</sup> construidos de equipamiento

##### 9.- Condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas

Se regirán por el resto de normas del Plan General de Rubielos de Mora, así como por la legislación sectorial específica.

## III.- PLANOS.-

### III.1.- De información

Estado actual de:

Estructura urbanística

Calificación del suelo y usos pormenorizados

Red viaria

Alineaciones

Ordenanzas en suelo urbano

I-1 Estado actual de los terrenos E 1/750

I-2 Servicios urbanos existentes E 1/750

### III.2.- De Ordenación

Estado modificado de:

Estructura urbanística

Calificación del suelo y usos pormenorizados

Red viaria  
Alineaciones  
Ordenanzas en suelo urbano

#### Ordenación detallada de terrenos de ordenanza 7

- 1.- Delimitación de parcelas, usos y volúmenes
- 2.- Replanteo de viario y parcelas
- 3.- Rasantes: perfil A-B
- 4.- Rasantes: perfiles C-D y D-F
- 5.- Suministro de agua
- 6.- Red de saneamiento
- 7.- Red de baja tensión
- 8.- Red de alumbrado
- 9.- Telecomunicaciones
- 10.- Unidad de ejecución.

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

#### INDICE

### **TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO 1.- NATURALEZA. ÁMBITO. CONCEPTO. CONTENIDO.**

- Art. 1. - Naturaleza.  
Art. 2. - Concepto.  
Art. 3. - Contenido.  
Art. 4. - Normas complementarias.

#### **CAPÍTULO 2.- VIGENCIA. MODIFICACIÓN. REVISIÓN. PUBLICIDAD.**

- Art. 5. - Vigencia.  
Art. 6. - Obligatoriedad.  
Art. 7. - Modificación.  
Art. 8. - Revisión.  
Art. 9. - Publicidad.  
Art. 10.- Interpretación.

#### **CAPÍTULO 3.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.**

- Art. 11.- Desarrollo de las N. S. M.  
Art. 12.- Gestión Urbanística.  
Art. 13.- Intervención de los particulares.  
Art. 14.- Información Pública.  
Art. 15.- Adecuación de las N. S. M.  
Art. 16.- Plan Parcial.  
Art. 17.- Planes Especiales.  
Art. 18.- Estudios de Detalle.  
Art. 19.- Proyectos de Urbanización.  
Art. 20.- Proyectos de obra ordinaria.

#### **CAPÍTULO 4.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

- Art. 21.- En Suelo Urbano.  
Art. 22.- Polígonos de Actuación.  
Art. 23.- Limitaciones a la Edificación.  
Art. 24.- Obligaciones de los propietarios.  
Art. 25.- En Suelo Urbanizable.  
Art. 26.- Obligaciones de los propietarios.  
Art. 27.- Sistemas generales y actuaciones aisladas.

#### **CAPÍTULO 5.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

- Art. 28.- Obras objeto de la licencia.  
Art. 29.- Necesidad de la licencia de obras.

Art. 30.- Procedimiento de solicitud y documentación.

Art. 31.- Competencia y resolución.

Art. 32.- Caducidad de la licencia

Art. 33.- Suspensión de la licencia.

Art. 34.- Permisos de urgencia.

Art. 35.- Condiciones de otorgamiento.

Art. 36.- Licencias en suelo urbanizable.

Art. 37.- Licencias en suelo no urbanizable.

#### **CAPÍTULO 6.- OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR.**

Art. 38.- Cesiones y urbanización.

Art. 39.- Costes de la urbanización.

Art. 40.- Ejecución de la urbanización.

Art. 41.- Conservación de la urbanización.

#### **CAPÍTULO 7.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD RUINAS.**

Art. 42.- Órdenes de ejecución.

Art. 43.- Medidas de seguridad.

Art. 44.- Deficiencias contra la salubridad.

Art. 45.- Desescombrado de ruinas.

#### **CAPÍTULO 8.- FOMENTO A LA EDIFICACIÓN.**

Art. 46.- Cesión de terrenos municipales.

Art. 47.- Solares en casco urbano y de edificaciones ruinosas

Art. 48.- Registro de solares.

Art. 49.- Venta forzosa.

Art. 50.- Expropiación.

Art. 51.- Terrenos de suelo urbano en zonas no consolidadas.

Art. 52.- Remisión a la legislación sobre la materia.

#### **CAPÍTULO 9.- OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN.**

Art. 53.- Definición.

Art. 54.- En edificios según ordenación.

Art. 55.- En edificios fuera de ordenación.

#### **CAPÍTULO 10.- FINAL DE OBRAS.**

Art. 56.- Comunicación al Ayuntamiento.

Art. 57.- Limpieza de zonas públicas.

Art. 58.- Cédula de habitabilidad.

#### **CAPÍTULO 11.- DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIONES**

Art. 59.- Inspección de obras.

Art. 60.- Inspección de actividades.

Art. 61. - Agravantes.

Art. 62. - Infracciones.

### **TÍTULO II.- REGÍMENES URBANISMO Y JURÍDICO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO 12.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

Art. 63.- Clasificación del suelo.

Art. 64.- Suelo Urbano.

Art. 65.- Suelo Urbanizable.

Art. 66.- Suelo no Urbanizable.

Art. 67.- Calificación del suelo.

Art. 68.- Sistemas generales.

Art. 69.- División de Sistemas.

Art. 70.- Zonas.

Art. 71.- División de zonas.

**CAPÍTULO 13.- DEFINICIONES GENERALES.**

Art. 72.- Definiciones generales. Planeamiento.

Art. 73.- Definiciones generales. Edificación.

**TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS.**

**CAPÍTULO 14.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS.**

Art. 74.- Definición.

Art. 75.- Espacios libres.

Art. 76.- Equipamiento escolar.

Art. 77.- Equipamiento deportivo.

Art. 78.- Equipamiento de interés público y social.

Art. 79.- Sistema viario.

Art. 80.- Servicios urbanos.

**TÍTULO IV.- NORMAS DE PLANEAMIENTO.**

**CAPÍTULO 15.- NORMAS DE PLANEAMIENTO.**

Art. 81.- Planes parciales.

Art. 82.- Planes especiales en suelo urbano

Art. 83.- Estudios de Detalle en suelo urbano.

Art. 84.- Proyectos de Urbanización.

Art. 85.- Normas complementarias.

Art. 86.- Normas de aplicación directa.

**TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

**CAPÍTULO 16.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICABILIDAD Y DE LAS VIVIENDAS.**

Art. 87.- Alineaciones.

Art. 88.- Alturas de edificación.

Art. 89.- Medición de la altura.

Art. 90.- Tolerancias de alturas.

Art. 91.- Medianeras.

Art. 92.- Obras en edificios fuera de ordenación.

Art. 93.- Obras de reforma.

Art. 94.- Vuelos.

Art. 95.- Condiciones generales de volumen.

Art. 96.- Condiciones generales de uso.

Art. 96.- (1) Condiciones generales higiénicas.

Art. 96.- (2) Condiciones generales de habitabilidad.

Art. 97.- Escaleras.

Art. 98.- Condiciones generales estéticas y de acabado de los edificios.

**TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO 17.- DISPOSICIONES COMUNES.**

Art. 99.- Ámbito.

Art. 100.- Licencias.

Art. 101.- Solicitud de alineaciones oficiales.

Art. 102.- Clasificación en zonas.

Art. 103.- Condiciones de las actividades.

Art. 104.- Condiciones de las viviendas y edificaciones.

Art. 105.- Recomendación general.

Art. 106.- Ordenanzas.

**CAPÍTULO 18.- ZONA DE CASCO HISTÓRICO - ARTÍSTICO.**

Art. 107.- Ordenanza 1a: De conservación. (C).

Art. 108.- Condiciones de uso.

Art. 109.- Altura de la edificación.

Art. 110.- Profundidad edificable.

Art. 111.- Cubiertas.

Art. 112.- Ordenanza 1.A.1

**CAPÍTULO 19.- ZONA DE CASCO RESTANTE.**

Art. 113.- Condiciones de uso

Art. 114.- Altura de la edificación.

Art. 115.- Profundidad edificable.

Art. 116.- Cubiertas.

Art. 117.- Ordenanza 2: Vivienda Unifamiliar. (U).

Art. 118.- Condiciones higiénicas y estéticas.

Art. 119.- Ordenanza 3: Vivienda colectiva en edificación abierta

Art. 120.- Ordenanza 4: Vivienda colectiva en manzana cerrada.

Art. 121.- Condiciones higiénicas y estéticas.

Art. 122.- Ordenanza 5: Industria y almacenes.

Art. 123.- Ordenanza 6: Equipamientos.

Art. 123 bis (1).- Ordenanza 7: Ensanche.

Art. 123 bis (2).- Ordenanza 8.

**TÍTULO VII.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**

Art. 124.- Régimen General del suelo urbanizable

Art. 125.- Régimen del Suelo urbanizable o apto para urbanizar

Art. 126.- Desarrollo.

Art. 127.- Delimitación del sector.

Art. 128.-

Art. 129.- Zona del suelo apto para urbanizar.

Art. 130.- Limitaciones de usos.

**TÍTULO VIII.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 20.- DISPOSICIONES GENERALES.**

Art. 131.- Ámbito.

Art. 132.- Edificaciones permitidas.

Art. 133.- Edificaciones de interés social.

Art. 134.- Parcelaciones urbanísticas.

Art. 135.- Integración en el paisaje.

**CAPÍTULO 21.- ZONA NO URBANIZABLE.**

Art. 136.- Definición.

Art. 137.- Usos permitidos y prohibidos.

Art. 138.- Edificabilidad.

Art. 139.- Granjas de animales.

Art. 140.- Condiciones para granja.

Art. 141.- Edificaciones al borde de las carreteras.

Art. 142.- Camping.

Art. 143.- Interpretación.

**CAPÍTULO 22.- ZONA NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICO – MONUMENTAL.**

Art. 144.- Definición.

Art. 145.- Usos permitidos.

Art. 146.- Edificabilidad.

Art. 147.- Protección de masas arbóreas.

Art. 148.- Protección.

**TÍTULO IX.- PROTECCIONES**

**CAPÍTULO 23.- ÁREAS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS**

Art. 149.- Definición.

Art. 149 (1).- Áreas y elementos de carácter histórico-artístico.

Art. 150.- Áreas y elementos de uso y dominio público.

Art. 151.- Zona no urbanizable de protección paisajístico-monumental.

**CAPÍTULO 24.- PROTECCIONES A LAS COMUNICACIONES, REDES Y SERVICIOS A LA POBLACIÓN.**

Art. 152.- Definición.

Art. 153.- Carreteras y caminos.

Art. 154.- Vías pecuarias.

Art. 155.- Cauces fluviales.

Art. 156.- Líneas eléctricas.

Art. 157.- Servicios generales a la población.

**CAPÍTULO 25.- PROTECCIÓN AL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO**

Art. 158.- Definición.

Art. 159.- Alineaciones.

Art. 160.- Alturas.

Art. 161.- Intervención en edificios o construcciones con estructura monumental importante.

Art. 162.- Intervención en edificios o construcciones con elementos aislados de interés monumental.

Art. 163.- Intervención en edificios de interés ambiental.

Art. 164.- Edificios sin interés.

Art. 165.- Elementos perturbadores.

Art. 166.- Solares.

Art. 167.- Parcelaciones y agrupaciones.

Art. 168.- Elementos ocultos.

Art. 169.- Composición.

Art. 170.- Materiales.

Art. 171.- Publicidad, establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

Art. 172.- Tendidos eléctricos y telefónicos.

Art. 173.- Alumbrado.

## **TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

### **CAPÍTULO 1**

#### **NATURALEZA, ÁMBITO, CONCEPTO, CONTENIDO.**

##### **Art. 1.- Naturaleza.**

Las Normas Subsidiarias Municipales de RUBILOS DE MORA (Teruel), de las que son parte estas normas urbanísticas reguladoras, tienen por objeto la ordenación urbanística de todo el término municipal y regulan las actuaciones urbanísticas que se realicen en él.

Las Normas Subsidiarias Municipales (en adelante N.S.M.) se han formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico:

- Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (L.R.O.U.) , (R.D. 1,346/76).

- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2,159/78).

- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2,187/78).

- Reglamento de Gestión (R.D. 3,288/78)

##### **Art. 2.- Concepto.**

Las N.S.M. tienen carácter urbanístico, con clasificación y régimen del suelo, condiciones de actuación, urbanización y edificación, constituyendo el marco normativo local.

##### **Art. 3.- Contenido.**

El alcance normativo de las N.S.M. derivará de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.

- Planos de ordenación.

- Normas urbanísticas reguladoras.

El resto de la documentación tendrá carácter informativo:

- Memoria informativa.

- Planos de información.

##### **Art. 4.- Normas complementarias.**

Para lo no regulado en estas N.S.M., se considerarán normas complementarias, mientras no se opongán a la nueva Ley de Régimen del Suelo, las Normas Subsidiarias y complementarias de la provincia de Teruel, aprobadas el 16 de Febrero de 1.976, o las posibles nuevas que las sustituyan y la propia L.S. con sus reglamentos.

### **CAPÍTULO 2**

#### **VIGENCIA, MODIFICACIÓN, REVISIÓN, PUBLICIDAD.**

##### **Art. 5.- Vigencia.**

Las N.S.M. regirán por tiempo indefinido, en tanto no se apruebe otro documento urbanístico que las sustituya.

##### **Art. 6.- Obligatoriedad.**

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes N.S.M. y en especial a estas normas urbanísticas reguladoras, de modo que cualquier actuación sobre el territorio, de carácter provisional o definido, bien sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas.

##### **Art. 7.- Modificación.**

La modificación de cualquiera de los elementos de estas N.S.M. se regirá por lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de las L.S. y T.R. y 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento y en las demás Leyes que le sean de aplicación.

No se considerarán modificaciones aquellas variaciones que impliquen una alteración sustancial de las previsiones de la N.S.M. que deberán tramitarse como revisión.

##### **Art. 8.- Revisión.**

Motivarán la revisión de estas N.S.M. o la sustitución por otro documento urbanístico, las siguientes circunstancias:

a) Mayores exigencias de espacios públicos, derivados de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.

b) Cuando se alcance alguno de los indicadores de revisión de población de demanda de suelo urbano, o factores especiales que así lo aconsejaran.

**Art. 9.- Publicidad.**

Los documentos integrales de estas N.S.M. serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar en el mismo las consultas pertinentes.

Igualmente, los peticionarios de licencias o posibles interesados, podrán solicitar mediante instancia a la Alcaldía, información urbanística o consulta previa, con objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de los documentos es estas N.S.M. Este informe será emitido por escrito en el plazo de un mes a partir de la fecha de solicitud.

**Art. 10.- Interpretación.**

Esta normativa debe interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos de las N.S.M. prevaleciendo, en caso de duda, la solución más favorable al menor aprovechamiento privado del suelo y a las mayores dotaciones y espacios públicos.

**CAPÍTULO 3****DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.****Art. 11.- Desarrollo de las N.S.M.**

Como desarrollo de estas Normas Subsidiarias Municipales y de acuerdo con éstas y con el Reglamento de planeamiento, se pueden realizar planes y proyectos, tales como: Planes parciales, Planes especiales, estudios de detalle, proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias. Los planes parciales y los especiales contendrán ordenanzas que desarrollen con mayor detalle el contenido de estas Normas Urbanísticas Regulatorias.

**Art. 12.- Gestión Urbanística.**

La gestión urbanística de las N.S.M. es competencia del Ayuntamiento. Corresponderá a la Diputación Provincial y a los distintos departamentos ministeriales el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos en sus respectivas atribuciones.

**Art. 13.- Intervención de los particulares.**

Los particulares podrán intervenir en la propuesta de planes y proyectos. Se reconoce la capacidad de las personas físicas y jurídicas de instar la elaboración de un plan o proyecto para su consideración y formulación, gestión y desarrollo de los planes mediante los cauces establecidos en cada caso.

**Art. 14.- Información Pública.**

La información pública de planes y proyectos es obligatoria por Ley y se ajustará a los artículos 164 y 166 del Reglamento de Planeamiento.

**Art. 15.- Adecuación a las N.S.M.**

Los planes y proyectos no podrán modificar las previsiones de las N.S.M. y en particular no podrán reclasificar o recalificar el suelo ni variar los aprovechamientos ni edificabilidades.

**Art. 16.- Plan Parcial.**

Se desarrollará obligatoriamente mediante Plan Parcial la zona comprendida dentro del suelo urbanizable, que no podrá urbanizarse sin la previa aprobación de aquel.

**Art. 17.- Planes Especiales.**

Podrá acudir a la formación de Planes Especiales para cualquiera de los objetivos a que hace referencia el art. 17 de la T.R.L.S. y 76 del Reglamento de Planeamiento y en particular para el desarrollo de los sistemas generales, a través de los cuales se define la estructura del territorio.

En suelo no urbanizable podrán tramitarse planes especiales de mejora del medio rural; será objetivo común de estos planes el mantenimiento de las características y entorno rural de Rubielos de Mora.

Las determinaciones de estas N.S.M. sobre vinculación de la propiedad en razón del paisaje, los bienes naturales y culturales y el patrimonio forestal tienen el carácter de mínimas sin que puedan reducirse en el planeamiento especial.

**Art. 18.- Estudios de detalle.**

Cuando se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, podrá redactarse un estudio de detalle de acuerdo con el art. 65 y 66 del Reglamento del Planeamiento. En ningún caso podrán variar las determinaciones de estas N.S.M. ni incrementar el aprovechamiento urbanístico privado.

**Art. 19.- Proyectos de urbanización.**

Se redactarán proyectos de urbanización, como proyectos de obra, para desarrollar y llevar a la práctica las determinaciones de las N.S.M. los planes parciales y los planes especiales, ajustados a las determinaciones de los arts. 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento.

**Art. 20.- Proyectos de obra ordinaria.**

Independientemente a los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obra ordinaria que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de las N.S.M.

**CAPÍTULO 4****EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.****Art. 21.- En Suelo Urbano.**

La ejecución del planeamiento en suelo urbano se llevará a cabo a través de la delimitación de polígonos de actuación y de la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización.

**Art. 22.- Polígonos de Actuación.**

1.- Excepto cuando se ejecuten directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos, o se trate de actuaciones aisladas, deberán delimitarse los correspondientes polígonos de actuación de acuerdo con lo previsto en el art. 117.2 de la T.R.L.S. De no ser posible proceder a esta delimitación se establecerán unidades de actuación que permitan al menos la distribución justa, entre los propietarios, de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

2.- No podrán delimitarse polígonos ni unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

**Art. 23.- Limitaciones a la edificación.**

En suelo urbano, además de las limitaciones impuestas según zonas no se podrá edificar hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar según lo establecido en el art. 82 de la T.R.L.S. salvo que se ejecuten simultáneamente la edificación y la urbanización.

**Art. 24.- Obligaciones de los propietarios.**

Los propietarios de suelo urbano deberán:

1.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

2.- Costear la urbanización.

3.- Edificar los solares cuando el Plan así lo estableciera dentro del plazo que éste señale o en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo primero del Título cuarto de la presente Ley.

4.- El reparto equitativo de las cargas que se derivan de la aplicación de este artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos 97, punto 2 y 117, punto 3 de la Ley del Suelo.

**Art. 25.- En suelo urbanizable.**

La ejecución del planeamiento en suelo urbanizable requiere la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente; en el que se procederá a delimitar el polígono o los polígonos de actuación de acuerdo con lo previsto en el artículo 117.2 de la T.R.L.S.

**Art. 26.- Obligaciones de los propietarios.**

Los propietarios de suelo urbanizable deberán:

1.- Ceder obligatoriamente y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales, parques públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

2.- Ceder obligatoriamente y gratuitamente el suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento, previa deducción de las cesiones antedichas, al Ayuntamiento conjuntamente con las demás cesiones.

3.- Costear el Plan Parcial y la urbanización.

4.- Ajustarse a las determinaciones del Plan Parcial.

**Art. 27.- Sistemas generales y actuaciones aisladas.**

1.- Los sistemas Generales y las actuaciones aisladas en suelo urbano, cuando no sea posible delimitar polígonos o unidades de actuación, se ejecutarán a través de la expropiación forzosa.

2.- Cuando de la ejecución de los mismos se deriven especiales beneficios para sectores colindantes o próximos, el Ayuntamiento podrá repercutir los costos incluidos los de expropiación a través de las contribuciones especiales a cargo de los propietarios beneficiados. La delimitación del área beneficiada por la obra se hará en el Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obra, o separadamente, siguiendo

do el procedimiento previsto para la división en polígonos de actuación.

**CAPÍTULO 5****LICENCIAS URBANÍSTICAS****Art. 28.-Obras objeto de licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo como parcelaciones, movimientos de tierra, obras de nueva planta, ampliación o reforma, la primera utilización de los edificios, etc...y en general todos aquellos a los que se refieren los arts. 178 de la T.R.L.S. y el Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal; esto es:

1.- Las obras de construcción de edificios e instalaciones de toda clase de nueva planta.

2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

4.- Las de modificaciones del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

5.- Las obras que modifican la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.

7.- Las obras de instalación de servicios públicos.

8.- Las parcelaciones urbanísticas.

9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en el Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.

10.- La primera autorización y ocupación de los edificios e instalaciones en general

11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.

12.- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

17.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que estén enclavados en terrenos para los que exista un Plan de Urbanización aprobado.

La obligación de obtener previamente la licencia afecta también a las actividades sujetas a otras competencias, en ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones de otras administraciones, deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal.

**Art. 29.- Necesidad de la licencia de obras.**

Para ejecutar los actos señalados en artículo anterior, será preciso la previa obtención de la licencia de obras y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

Cualquiera de estos actos que promuevan los Órganos de Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, igualmente sujetos a licencia municipal y al pago de las tasas correspondientes.

Igualmente es necesaria la licencia y el pago de las tasas correspondientes, para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en el art. 28, tanto en terrenos de dominio Público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones a las que hubiese lugar.

**Art. 30.- Procedimiento de solicitud y documentación.**

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde, firmada por el propietario, o su representante, por el director facultativo correspondiente y el técnico ayudante, legalmente capacitado y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar, con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra.

Si la obra que se proyectase realizar, no requiriese por su especial naturaleza la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán, en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada,

**Art. 31.- Competencia y resolución.**

La competencia para obtener licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo los casos que prevé la Ley del Suelo, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente.

El Ayuntamiento no podrá otorgar licencias para construcción, en tanto no quede garantizado el caudal del agua necesaria para el desarrollo de la actividad de que se trate, y se acredite la garantía sanitaria, de las aguas destinadas al consumo humano.

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento, respecto del vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

Toda la resolución que otorgue o deniegue licencias, deberá ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes, y darse en un plazo máximo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud, en el registro municipal.

Si transcurrido el plazo de dos meses no se hubiese notificado la resolución al interesado, éste, podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo y, si en el plazo de un mes no se notificase acuerdo expreso de resolución, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo, siempre que lo solicitado no atente contra la Ley del Suelo, las presentes Normas o contra cualquier tipo de planteamiento que se aprobase con posterioridad.

El conjunto de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplir los requerimientos del Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo.

**Art. 32.- Caducidad de la licencia.**

La licencia caducará:

- a) Por desistimiento del interesado.
- b) Al año de su concesión si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se ha solicitado y concedido prórroga por razones justificadas.
- c) Cuando, comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.
- d) Por transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso, para la realización de las obras.

**Art. 33.- Suspensión de licencia.**

Cuando los actos de edificación y uso del suelo señalados en el art. 28 se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, el Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio, la Autoridad que, en virtud de disposiciones especiales, tenga atribuidas sus competencias, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si éste no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

Si la actividad ejecutada sin licencia fuese la demolición el Ayuntamiento o, en su caso, el Presidente de la Comisión Provincial, de Urbanismo ordenará, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, por cuenta del interesado. En cualquier caso, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave.

**Art. 34.- Permisos de urgencia.**

Los Actos deben ser promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales.

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideren imprescindibles, Apartado 2 del art. 180 de la T.R.L.S. y arts. 7,8, y 9 del Reglamento de Disciplina.

**Art. 35.- Condiciones de otorgamiento.**

Para otorgar la licencia de edificación es preciso que la parcela reúna la condición de solar. Tendrán la condición de solares las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Acceso rodado.
- b) Abastecimiento de agua.
- c) Suministro de Energía Eléctrica.
- d) Pavimentación de la calzada.
- e) Evacuación de aguas.
- f) Encintado de aceras.
- g) Alineaciones oficiales aprobadas.

Para la concesión de licencias en terrenos de Suelo Urbano que no reúnan las condiciones de solar deberá cumplirse la siguiente garantía o condición:

La propiedad se comprometerá a realizar todos los servicios o requisitos señalados al mismo tiempo que la edificación, o bien abonará al Ayuntamiento el importe de su ejecución, a efectos de que sean realizados por éste al mismo tiempo que la construcción.

**Art. 36.- Licencias en suelo urbanizable.**

En suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización y se hayan recibido por el Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria o sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono.

**Art. 37.- Licencias para edificar en suelo no urbanizable.**

Las solicitudes de licencia para edificar en suelo no urbanizable se dirigirán al Ayuntamiento. En caso de que sea perceptiva la aprobación previa de la Comisión Provincial de Urbanismo se remitirá a ello, de acuerdo con lo que disponen los arts. 43, 85 y 86 de la L.R.S.D.U.

**CAPITULO 6****OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO DE EDIFICAR.****Art. 38.- Cesiones y urbanización.**

Los propietarios de suelo urbano deberán:

1. Ceder gratuitamente el Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públi-

cos o Centros de Educación General Básica, al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

2. Costear la urbanización.

3. Edificar los solares cuando el Plan así lo estableciera dentro del plazo que éste señale o en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo primero del Título cuarto de la Ley de Suelo.

4. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos 97, punto 2 y 117 punto 3 de la Ley de Suelo.

**Art. 39.- Costes de la urbanización.**

Las obras de urbanización cuyo coste corre a cargo de los propietarios de los terrenos afectados son:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de acera y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.

c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación que fueran necesario, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.

e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

**Art. 40.- Ejecución de la urbanización.**

Las obras de urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento, si éste lo acordara.

En las zonas del casco urbano ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras necesarias para completar los servicios existentes salvo que afecten a una o varias edificaciones concretas, en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá así mismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutadas a los propietarios afectados.

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zonas no consolidadas no acometan las urbanizaciones de los mismos en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios en contribuciones especiales o bien previo acuerdo entre éstos y el Ayuntamiento mediante cesiones gratuitas de terrenos edificables por parte de los mismos y en la proporción que se estime compense de tales gastos.

**Art. 41.- Conservación de la urbanización.**

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento o Administración actuante una vez se haya efectuado la cesión de aquellas.

**CAPÍTULO 7****OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD, RUINAS****Art. 42.- Órdenes de ejecución.**

El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público de o de interés turístico o estético en las urbanizaciones, edificios y carteles publicitarios del término municipal. Caso de no actuar los propietarios, podrá hacerlo el Ayuntamiento a cargo de lo mismos.

**Art. 43.- Medidas de seguridad.**

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento, se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas, por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

**Art. 44.- Deficiencias contra la salubridad.**

El art.43 será también aplicado en el supuesto que las deficiencias afectaran a la salubridad.

**Art. 45.- Desescombrado de ruinas.**

Los solares con edificaciones hundidas, deberán ser desescombrados en el plazo de tres meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento en caso contrario, con cargo al mismo.

**CAPÍTULO 8****FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN****Art. 46.- Cesión de terrenos municipales.**

Se estará a lo establecido en la legislación básica de régimen local en materia de cesión de bienes patrimoniales.

**Art. 47.- Solares en casco urbano y edificaciones ruinosas.**

Los propietarios de terrenos con edificaciones hundidas o solares según el art.45de estas Normas, ubicado en el suelo urbano consolidado tendrán un periodo de dos años para emprender la edificación, prorrogables por un año, por acuerdo del Ayuntamiento, transcurrido el cual sin que se hubiesen iniciado las obras de edificación a ritmo normal, la parcela podrá ser inscrita por el Ayuntamiento en el Registro Municipal de Solares.

**Art. 48.- Registro de solares.**

La inscripción de una parcela en el Registro Municipal de Solares implicará la valoración de ese suelo en función de su valor urbanístico y de las intermediaciones e arrendatarios si hubiese lugar. Pasados dos años desde la inclusión de una parcela

de las señaladas en el art. Anterior en el Registro Municipal de Solares, sin que el propietario inicie las obras de edificación, la finca pasará a la situación de venta forzosa.

**Art. 49.- Venta forzosa.**

Cualquier persona podrá solicitar del Ayuntamiento la expropiación y venta por el valor aludido en el art. anterior de una finca en situación de venta forzosa, siempre que el peticionario asuma el compromiso de edificar de modo inmediato.

**Art. 50.- Expropiación.**

El Ayuntamiento podrá expropiar de oficio los solares y fincas en situación de venta forzosa al objeto de edificarlos.

**Art. 51.- Terrenos de suelo urbano en zonas no consolidadas.**

Los terrenos edificables incluidos en zonas o manzanas no consolidadas del suelo urbano estarán afectados por arts. 47, 48, 49 y 50 de estas Normas siempre que dicho terreno tenga la condición de solar por lo que podrán ser inscritos en el Registro si desde que tengan dicha condición transcurren dos años sin iniciarse las obras de edificación a ritmo normal y sin que sea necesario el plazo de dos años señalado en el art. 48 para que pase a la situación de venta forzosa pudiendo el Ayuntamiento, si la dinámica de crecimiento así lo exigiera, actuar de acuerdo a los arts. 49 o 50, una vez inscrito el terreno en el Registro Municipal de solares.

**Art. 52.- Remisión a la legislación sobre la materia.**

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Título IV, Capítulo I de la Ley del Suelo.

**CAPÍTULO 9****OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN.****Art. 53.- Definición.**

Se considerarán obras de reforma o ampliación las que no afecten de forma sustancial a las fachadas recayentes a la vía pública y tengan como fin la sustitución de algún elemento constructivo, su rectificación o reparación, o la instalación interna de servicios destinados a la higiene y salubridad de las viviendas o locales.

Se considerarán obras de ampliación aquellas cuyo objetivo es el aumento de volumen edificado dentro de las limitaciones de estas N.S.M.

**Art. 54.- En edificios según ordenación.**

Se permiten las obras de reforma y ampliación en edificios ajustados a la ordenación urbanística siempre que se cumplan las condiciones de estas N.S.M.

**Art. 55.- En edificios fuera de ordenación.**

En los edificios cuyas fachadas deban retroceder para ajustarse a las alineaciones oficiales, o que su altura sea superior a la autorizada por estas normas, y en general, en los edificios fuera de ordenación, no se autorizarán obras de consolidación o de reforma, con excepción de aquellas que tengan mero carácter higiénico o de mantenimiento de las condiciones de habitabilidad y siempre que dichos edificios no

impidan el desarrollo y ejecución del plan en los plazos previstos por el Ayuntamiento.

### **CAPITULO 10 FINAL DE OBRA**

#### **Art. 56.- Comunicación al Ayuntamiento.**

Terminadas las obras, el propietario en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras suscrito por los técnicos Superior y Medio, y visados por los respectivos Colegios Profesionales.

#### **Art. 57.- Limpieza de zonas públicas.**

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.

2. Reponer y reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubieran sido afectados.

#### **Art. 58.- Cedula de Habitabilidad.**

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad, excepto en los casos señalados por la Ley.

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente documento que acredite haber obtenido las cédulas de Habitabilidad o justifique su exención.

### **CAPITULO 11**

#### **DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCION INFRACCIONES**

#### **Art. 59.- Inspección de obras.**

El Alcalde ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### **Art. 60.- Inspección de actividades.**

El Alcalde ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### **Art. 61.- Agravantes.**

Serán agravantes de la infracción, entre otros, el empleo de la titularidad de un cargo público, el soborno, la coacción, la falsificación de documentos y la reincidencia.

#### **Art. 62.- Infracciones.**

Toda actuación que contradiga las Normas o el Planeamiento Urbanístico en vigor podrá dar lugar a:

a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que pudieran haber incurrido.

d) La obligación de resarcimiento de daños o indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas.

### **TITULO II.- REGÍMENES URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO**

#### **CAPITULO 12**

#### **CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **Art. 63.- Clasificación del suelo.**

El territorio ordenado por estas N.S.M. se clasifica a los efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con lo previsto en los arts. 79 y 80 de la L.R.S.O.V. y 91 del Reglamento de Planeamiento, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

El ámbito territorial de los distintos tipos de suelo viene reflejado en los planos de ordenación.

#### **Art. 64.- Suelo urbano.**

Está constituido por aquellos terrenos así clasificados, de acuerdo con el art. 78 de la Ley del Suelo, las N.S.M. establecen la asignación de unos pormenorizados, así como el trazado y características de la red viaria (alineaciones y rasantes).

#### **Art. 65.- Suelo apto para urbanizar.**

Constituido por aquellos terrenos delimitados en los planos, en los que para el desarrollo urbano y otorgamiento de licencias de obra es preceptivo la formulación previa de un plan parcial que desarrolle las determinaciones de estas N.S.M.

El suelo apto para urbanizar se convertirá en urbano a través de los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición indispensable la realización de obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios.

#### **Art. 66.- Suelo no urbanizable.**

Constituido por los demás terrenos del término municipal. Para este suelo se establecerán normas mínimas de defensa contra la urbanización y edificación y se delimitarán zonas de protección especial.

#### **Art. 67.- Calificación del suelo.**

Por su función en la ordenación del territorio, las N.S.M. califican el suelo en Sistemas Generales y en Zonas.

#### **Art. 68.- Sistemas Generales.**

Son sistemas generales los suelos destinados a objetivos de carácter colectivo a interés general, que configuran la estructura general y orgánica del territorio.

La calificación del sistema implica la declaración de utilidad pública de los terrenos que pasarán a

propiedad pública en virtud del desarrollo y ejecución de las N.S.M.

Se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior los equipamientos existentes de titularidad y dominio privados en tanto no varíen el destino o uso de los terrenos. De producirse esta eventualidad estas N.S.M. constituyen título suficiente para su incorporación a través de los medios legales al dominio público.

#### **Art. 69.- División de sistemas.**

Las presentes N.S.M. contemplan los siguientes sistemas:

1.- Sistemas de espacios libres y equipamientos:

- libres
- Equipamiento escolar
- Equipamiento deportivo
- Equipamiento de interés público y social.

2.- Sistema viario y elementos de infraestructura:

- Sistema viario
- Servicios urbanos

Recogidos todos ellos en el plano de equipamiento y en los planos de infraestructuras.

#### **Art. 70.- Zonas**

Son aquellos suelos sometidos a régimen uniforme, urbanístico y edificatorio, en los que los particulares, de acuerdo con estas N.S.M. y las leyes urbanísticas de rango superior y complementarias puedan ejercer sus facultades dominicales una vez desglosadas las superficies destinadas a reservas para sistemas de equipamiento, viario y servicios urbanos e infraestructuras.

#### **Art. 71.- División en zonas**

Las zonas sometidas a un régimen uniforme de estas N.S.M. son:

1.- En suelo urbano:

- Casco de especial protección.
- Casco restante.

2.- En suelo apto para urbanizar:

- Residencial.
- Industrial.

3.- En suelo no urbanizable:

- No urbanizable.
- No urbanizable de protección paisajística-monumental.

### **CAPITULO 13**

#### **DEFINICIONES GENERALES**

**Art. 72.- Definiciones Generales.- Planeamiento.**

a) Zona = Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo.

b) Sector = Unidad mínima de planeamiento en el suelo urbanizable.

c) Polígono = Unidad de fraccionamiento de sector a efectos de ejecución de planeamiento parcial. O división de suelo urbano para obtención de S.G.o ejecución de Planes Especiales de Reforma.

d) Unidad de actuación = Unidad mínima de planeamiento en suelo urbano. A fijar previa delimitación (Art.118 de la Ley del Suelo).

e) Sistemas Generales = Conjunto de viales, espacios libres, servicios y equipamientos colectivos que sirven a las necesidades generales del municipio.

f) Sistemas interiores =Conjunto de viales, espacios libres, servicios y equipo que, previstos en los correspondientes Planes Parciales, sirven a un determinado sector. Así mismo, aquellos que incluidos en un polígono o unidad de actuación, sean asumibles por los propietarios afectados por servir a dicho ámbito.

#### **Art. 73.- Definiciones Generales.- Edificación.**

a) Edificación aislada (AS).-Es la situada en parcela independiente, sin solución de continuidad con otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

b) Edificación agrupada (AG) .- Es la situada en parcela independiente en continuidad con otras edificaciones.

c) Edificación cerrada (C).- Es la que ocupa todo el frente de la alineación a las calles con las que tienen fachada.

d) Edificación abierta (AB) .- Es la edificación con bloques aislados separados por espacios libres ajardinados vinculados a las edificaciones.

e) Edificación con señalamiento ambiental.- Son aquellas edificaciones que por su tipología , construcción etc. .. imprimen un carácter propio al conjunto urbano.

f) Vivienda unifamiliar.- Edificio construido para una sola vivienda.

g) Vivienda colectiva.- Edificio construido para varias viviendas con accesos comunes.

h) Parcela.- Lote de terreno apto o no para la edificación según la Normativa.

i) Parcela mínima.- Menor superficie posible en que se puede edificar según la zona.

j) Ocupación máxima de parcela.- Porcentaje ocupado en planta por la edificación, referido a la superficie neta de la parcela. Se excluyen porches , así como la proyección de balcones.

k) Edificabilidad.- Relación entre la superficie construible y la superficie neta de la parcela.

l) Densidad neta o bruta de las viviendas.- Número máximo de viviendas por hectárea, de zona o de sector.

m) Altura o cornisa.- Distancia vertical desde la acera o terreno circundante, en su caso hasta la cara inferior del último forjado de cubierta, Las máximas fijadas en Ordenanzas no podrán superarse por razón de las irregularidades del terreno.

n) Nº de plantas.- Cantidad de plantas que constituyen un edificio., incluyendo: los áticos, retranqueados, las plantas diáfanas o porticadas en los bajos, las posibles bajo cubierta y los semisótanos que superen la altura de 1,00 metro libre sobre el último forjado o rasante en el punto medio de la calle.

o) Lindes o linderos.-Línea que señala los límites de una parcela.

p) Testero.- En las parcelas que dan a una calle el lindero opuesto a esta.

q) Solar.- Es la superficie de suelo urbano, definida en la presente Normativa apta para la edificación, que reúna los siguientes requisitos

1.- Tener señaladas alineaciones y rasantes

2.- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica.

3.- Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a la que dé frente.

4.- Haber realizado las correspondientes cesiones mínimas obligatorias establecidas en la presente Normativa.

Solar edificable.- Los solares definidos según el criterio anterior, y además su superficie y dimensiones sean como mínimo las siguientes:

- Fachada mínima 3 metros.

r) Alineaciones de calles.- Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos de superficie y espacios libres en general y las parcelas, sean o no solares, ya sean éstas pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

1.- Alineaciones oficiales.- Son aquellas resultantes de la determinación sobre el terreno de las fijadas como tales en el Plan.

s) Rasantes:

1.- Actuales.- Son las cotas o alturas sobre el nivel medio del mar, en Alicante de los perfiles longitudinales de las vías existentes.

2.- Oficiales.- Son las cotas de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o paseos peatonales, definidos en el Plan. La rasante oficial en un punto determinado es el resultado de trazar el perfil longitudinal de las vías en cuestión, tomando como datos las cotas indicadas en los planos, utilizando acuerdos verticales e interpolando la cota del punto deseado.

t) Superficies:

1.- Ocupada.- Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta en contrario.

2.- Edificada.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

3.- Total edificada.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas

u) Fachada.- Es el conjunto de paramentos verticales de una edificación, que pueden observarse desde la vía pública o espacio libre parcial a que dé frente mediante una perspectiva octogonal, al lindero de la parcela con dicha vista.

v) Fondo de edificación.- En edificación cerrada es la máxima distancia, medida octogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones, o partes de ellas según el caso.

### TÍTULO III

## REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

### CAPÍTULO 14

## REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS

### Art. 74.- Definición.

Este capítulo establece el régimen específico de los siguientes sistemas, espacios y servicios:

- Sistemas de espacios libres y equipamientos:

a) Espacios libres,

b) Equipamiento escolar,

c) Equipamiento deportivo,

d) Equipamiento de interés público y social.

- Sistemas viarios y elementos de infraestructuras.

a) Sistema viario.

b) Servicios urbanos.

### Art. 75.- Espacios libres.

La reserva para parques urbanos y zonas verdes comprende:

- El principal espacio libre es la Glorieta, aunque se pueden considerar los siguientes espacios:

- Plaza de Sol.

- Plaza de la Sombra.

- Plaza de Igual y Gil.

- Plaza del Carmen.

- El Plano.

- El Esterrador.

- Eras Altas.

- Eras Bajas.

- Eras de Santa María.

- Parque de Polideportivo.

Estos terrenos, que serán de uso y dominio público no podrán ser destinados a usos o utilizaciones que impliquen transformaciones de su destino en esta N.S.M.

Así mismo, no serán edificables debiendo dotarse de arbolado, jardinería y mobiliario urbano, a fin de convertirlos en espacios de descanso (quiosco, merenderos parasoles etc...), si que puedan ocupar más del 5% de la superficie y no superen una altura máxima de 3.50 metros.

### Art. 76.- Equipamiento escolar.

La dotación de terrenos para equipamiento escolar está formada por:

- Un edificio de dos plantas, ubicado en la Plaza del Plano utilizado para preescolar y E.G.B. para niños y niñas:

- Un edificio de una planta en C/ Esterrador, como biblioteca.

### Art. 77.- Equipamiento deportivo.

La dotación para equipamientos deportivos está formada por:

Un complejo deportivo moderno situado junto a las Eras de Santa María; consta de vestuarios, aseos, piscinas, frontón, pista de balonmano y baloncesto, pista de tenis, así como un parque infantil y zona de recreo.

El uso y dominio de los terrenos e instalaciones será siempre público aún cuando la gestión se realice a través de concesiones a Sociedades Deportivas Privadas.

La edificabilidad permitida será la máxima necesaria para la práctica de los deportes y los anexos de servicios. En ningún caso se superará la altura máxima de 9,50 metros. Los espacios residuales entre instalaciones deportivas se tratarán con arbolado, jardinería y mobiliario urbano.

**Art. 78.- Equipamiento de interés público y social.**

La dotación de suelo para equipamiento de interés público y social está compuesto por:

- La Casa consistorial, edificio noble del año 1,571, en la Plaza de la Negrita.
- La Casa Hospital de Gracia en el barrio del Campanar.
- Tres casas dedicadas a viviendas para maestros en la calle Félix Cebrián..
- La casa del médico, en la carretera de la estación.
- El Matadero municipal en las Eras del río.
- El lavadero de las Pocetas, en la calle del lavadero.
- El lavadero del Salobar, en el Camino del Asilo.
- El lavadero de los cubos en el barrio del mismo nombre.
- La casa de la Tejería, cerca de la Masía de los Balagueros.
- La escuela de niños y niñas en la plaza del Plano.
- La antigua escuela de niñas, hoy biblioteca, en c/ Esterrador.
- El Cementerio municipal.
- En estos suelos puede establecerse equipamientos de cualquiera de los siguientes tipos:
  - Educativos, socio-culturales, sanitario-asistenciales y público-administrativos, siempre que estén al servicio de toda población.

La elección final del uso corresponde al Ayuntamiento en función de las necesidades sociales que se manifiesten en la ejecución del Plan.

Cuando un equipamiento o dotación en funcionamiento cayera en desuso o fuera innecesario, se destinará a otro de los fines posibles.

**Art. 79.- Sistema viario.**

Comprende las siguientes redes:

a) Carretera Comarcal CC-TE-232, de Teruel a Castellón y la Local de la Estación de Rubielos de Mora a Iglesuela del Cid.

b) Red viaria local que da acceso a la edificación y enlaza con la red básica; queda señalada en los Planos de Ordenación.

El régimen de la red viaria básica es el que le corresponde según la Ley 51/74 que regirá a la proyección, construcción, conservación, financiación y uso de las carreteras.

Las características de la red viaria secundaria están definidas en los planos de proyecto para el uso urbano, quedando por definir las correspondientes a suelo urbanizable que serán fijadas en el desarrollo del Plan. Las reservas de suelo para la red viaria secundaria que no sean de propiedad pública pasarán a serlo en la ejecución del Plan.

**Art. 80.- Servicios urbanos.**

El sistema de servicios urbanos comprende tanto superficie necesaria como la implantación de las distintas redes y servicios como las necesarias reservas y protecciones de suelo para futuros cambios o aplicaciones. El desarrollo y ejecución de las redes y servicios quedan sujetos a la legislación específica que les sea de aplicación.

Alrededor de los siguientes Servicios Urbanos; Depósito de aguas, Centros de transformación, Estación Depuradora, Basurero Municipal, Cementerio se establecen espacios de protección libre de edificación.

Su extensión será fijada por el Ayuntamiento en función de las previsiones de cambio y ampliación. En su interior solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicios de que se trate.

**TITULO IV.- NORMAS DE PLANEAMIENTO**

**CAPITULO 15**

**NORMAS DE PLANEAMIENTO**

**Art. 81.- Planes parciales.**

Su ámbito será el de las superficies que permitan la gestión sobre los mismos, sin permitir en ningún caso que resultan espacios residuales entre esta clase de suelo y el suelo urbano.

- La redacción, tramitación, etc..., se ajustará a la Ley del suelo y sus reglamentos.

- En la información urbanística se dará especial importancia a los estudios referentes al impacto de la actuación sobre paisaje y el medio físico en general.

- En las propuestas se asegurará además de la existencia de los necesarios servicios urbanos, la conexión con los existentes e influencia sobre los mismos.

**Art. 82.- Planes especiales en suelo urbano.**

- Serán requeridos cuando se trate de la consecución de una vía o plaza no prevista en la norma y se redactarán con el ámbito previamente fijado por la delimitación de la unidad de actuación correspondiente.

- La redacción de un plan especial de Protección del casco antiguo así como un Catálogo de Edificios con valor Histórico-Artístico, requerirá también una delimitación previa que podrá o no coincidir con la que la Norma denomina. "Área de especial protección de la escena urbana".

**Art. 83.- Estudios de detalle en suelo urbano.**

- Serán de aplicación a efectos de ordenación de volúmenes y fijación exacta, en su caso, de alineaciones y rasantes.

- A su amparo, no podrán establecerse calles públicas aunque si privadas, fondos de saco, etc... de uso general.

- Podrán ser requeridos por el Ayuntamiento previa delimitación de la unidad de actuación correspondiente.

#### **Art. 84.- Proyectos de urbanización.**

Tienen por objeto la urbanización de suelo en desarrollo de los Planes Parciales y la complementaria del grado de urbanización en aquellas zonas de suelo que no reúnan los servicios mínimos de solar.

En los Pliegos de condiciones se fijarán los plazos, etapas y así como la forma que se conserven las mismas.

Los servicios mínimos serán:

- Agua.- 200 litros/hab/día; el consumo máximo para el cálculo de la red será el diario medio por 2,5. Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, así como el análisis químico y bacteriológico de las aguas y certificado de aforo si se trata de captación no municipal.

- Residuales y pluviales.- El sistema podrá ser separativo, las aguas pluviales podrán verter libremente y no recogerse en red enterrada, en desarrollo con densidad bruta menos de 15 viv/hab. Se preferirá el vertido a colectores de uso público para su tratamiento en depuradoras municipales. Si ésta fuese privada deberá especificarse el régimen de mantenimiento de la misma, No se admitirá el uso de fosas sépticas mas que en suelo no urbanizable.

- Energía eléctrica.- El cálculo de las redes de baja tensión se desarrollará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes. Las redes de distribución serán subterráneas, La localización de los centro de transformación será sobre terrenos de cesión cuya localización vendrá fijada y su exterior armonizará con la edificación a prever en la zona o serán subterráneos.

- Alumbrado.- Contribuirá a crear un ambiente visual nocturno adecuado, sin deteriorar la estética urbana. Las redes de distribución serán subterráneas. Las instalaciones satisfarán los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

- Pavimento.- Las dimensiones, materiales, etc... de la solera y capa rodadora de las vías rodadas responderán a la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto; si bien se empleará el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón en general, en las zonas de casco antiguo se tenderá a pavimentar con adoquinado.

- Plantaciones.- Se dimensionarán las aceras de forma que pueda ser posible la existencia de árboles.

#### **Art. 85.- Normas complementarias.**

Con objeto de complementar, aclarar o ampliar en su caso, las determinaciones de las Normas, así como para prever otras dotaciones de equipamiento comunitario de las que contienen aquellas, se estará a lo dispuesto en el art. 89 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

#### **Art. 86.- Normas de Aplicación directa.**

En todo caso serán de aplicación y servirán para dilucidar las dudas que puedan presentarse en cuanto a armonización de futuras construcciones en el casco antiguo o que pudiesen influir negativamente en el paisaje (art. 98 del Reglamento de Planeamiento).

### **TITULO V.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

#### **CAPÍTULO 16**

#### **CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICABILIDAD Y DE LAS VIVIENDAS.**

#### **Art. 87.- Alineaciones.**

Serán de aplicación en suelo urbano, las alineaciones que figuran en el plano de alineaciones y en el suelo urbanizable aquellas que apruebe el Plan Parcial correspondiente.

Características que han de cumplirse en las vías de nuevo trazado, en el suelo reclasificado como urbano.

Calle 6 m.	$\frac{1}{4} / \frac{1}{1}$
Calle 8 m.	$\frac{1}{6} / \frac{1}{1}$
Calle 9 m.	$\frac{1.5}{6} / \frac{1.5}{1.5}$
Calle 10 m.	$\frac{2}{6} / \frac{2}{2}$
Calle 12 m.	$\frac{2}{8} / \frac{2}{2}$

#### **Art. 88.- Alturas de edificación.**

La altura máxima edificable queda fijada en las normas relativas a cada una de las zonas en que se divide el suelo.

#### **Art. 89.- Medición de la altura.**

La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial de cada solar y desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta, si la longitud del frente fuese menor de 8 metros. Si sobrepasase, se dividirá en tramos de 8 metros y fracción sobrante y la altura se medirá en el centro de cada uno de ellos.

En edificios a dos calles de diferente altura se permitirá la altura correspondiente a cada una de ellas al menos en una profundidad de 5 metros, en edificaciones de fondo superior a 10 metros.

En edificios en esquina se permitirá la mayor de las alturas.

#### **Art. 90.- Tolerancias de alturas**

Se admitirá una tolerancia de altura de cornisa en, más o menos, 50 centímetros.

#### **Art. 91.- Medianeras.**

1.- Las medianeras formarán, obligatoriamente, un ángulo con las fachadas superior a sesenta (60°), pudiendo en Ayuntamiento imponer la reparación cuando no haya avenencia entre los propietarios para su regularización.

2.- Las medianeras serán tratadas como fachadas.

**Art. 92.- Obras en edificios fuera de ordenación.**

Se entiende como edificio fuera de ordenación aquel que no cumple con cualquiera de las condiciones específicas en esta normativa.

Se estará a lo dispuesto en el art. 60 de la Ley del Suelo, con la salvedad de que tratándose de industrias legalmente instaladas se permite su ampliación hasta un 50 % de la superficie construida, siempre que tanto la construcción existente como la nueva ampliación sean acordes con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y que no esté prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

No se permitirá dicha ampliación sobre terrenos adquiridos con posterioridad a la aprobación de esta Normativa para su utilización como espacios abiertos o de almacenamiento.

**Art. 93.- Obras de Reforma.**

Se permitirán obras de reforma en edificios acordes con la ordenanza, siempre que éstas se atengan a lo señalado en las correspondientes condiciones de volumen y habitabilidad.

**Art. 94.- Vuelos.**

1.- Se prohíben los vuelos cerrados, cuerpos salientes y marquesinas.

2.- Se permiten balcones de hasta 1/15 de la anchura de la calle con un máximo de 60 centímetros; serán de forja o de madera, según el diseño tradicional.

3.- En los edificios situados entre medianeras, los balcones se separarán 60 centímetros del eje de la medianería.

4.- La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente será de 3,30 metros.

5.- Se permiten aleros según la forma tradicional

**Art. 95.- Condiciones generales del volumen.**Sótanos:

Se considerarán sótanos los locales o parte de ellos cuyo techo está a nivel inferior al de la acera en un 50 % de la dimensión de la fachada correspondiente.

Semisótanos:

Se admiten, sin contar como planta, siempre que no sobresalgan más de 1,00 metros sobre rasante, en el punto de medición de altura.

Altura libre de planta:

Se mide entre el suelo y el techo, ambos terminados, de una planta y han de mantenerse los siguientes márgenes:

<u>Zona residencial</u>	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano	3,00 m.	2,20 m.
Planta baja de viviendas	3,00 m.	2,50 m.
Planta baja de otros usos	3,50 m.	3,00 m.
Planta alta vivienda	3,00 m.	2,50 m.
<u>Zona industrial</u>	Máximo	Mínimo
Planta baja	7,00 m.	3,00 m.

Estas alturas mínimas se podrán reducir en los casos de resolución de problemas constructivos.

**Art. 96.- Condiciones generales de uso.**

- Garajes.

Se admite este uso con carácter general en sótano, semisótano, planta baja.

Las condiciones de construcción (ramblas, salidas, etc...) se regirán por las exigidas en viviendas de protección oficial.

Las instalaciones de protección de incendios serán las exigidas en la N.B.E.-C.P.I-82.

El número de aparcamientos exigibles en cada ordenanza se señalan en las normas específicas.

Al objeto de definir la compatibilización de usos admisibles en las distintas zonas se establecen las siguientes categorías y situaciones:

a) Uso de vivienda:

Categoría 1ª = Unifamiliar.

Categoría 2ª = Colectiva.

Categoría 3ª = Anexa instalaciones (vigilantes, guardas)

b) Uso de comercio, almacenes y oficinas:

Situación 1ª = En edificio de viviendas con un máximo del 50 % de la edificación total.

Situación 2ª = En edificios independientes.

Situación 3ª = En agrupaciones de pequeños comercios.

c) Uso industrial:

Categoría 1ª = Sin molestia para la vivienda.

Categoría 2ª = Incómoda para la vivienda.

Categoría 3ª = Incompatible con la vivienda.

Categoría 4ª = Agropecuaria.

Situación 1ª = En edificios de vivienda.

Situación 2ª = En edificios independientes.

d) Uso público o semipúblico:

Situación 1ª = En edificios de viviendas

Situación 2ª = En edificios independientes.

Categoría 1ª = Administrativo

Categoría 2ª = Cultural

Categoría 3ª = Religioso

Categoría 4ª = Sanitario

Categoría 5ª = Hotelero

Categoría 6ª = Espectáculos

Categoría 7ª = De relación

Categoría 8ª = Deportivo

**Art. 96 (1).- Condiciones generales higiénicas**

Se prohíbe el uso de vivienda en sótano y aquellas cuya fachada no tenga al menos 3 metros a calle, plaza o patio con anchura igual o superior a 3 metros.

Se permiten las escaleras interiores con iluminación cenital y ancho mínimo de tiros y hueco central de 0,90.

Otras condiciones de habitabilidad, condiciones térmicas y acústicas de las construcciones etc. se regirán por las N.B.L. correspondientes y por las Normas Técnicas aplicables a las viviendas de protección oficial.

En cualquier caso se exigirán todos los requisitos precisos para evitar el deterioro, en general, del medio ambiente.

\* Patios interiores:

Los patios interiores, es decir, la superficie no edificada, situada dentro de la zona edificable y destinada a permitir la ventilación e iluminación de las dependencias de un edificio, serán de dimensiones tales que las luces rectas de las estancias habitables sean como mínimo la cuarta parte de la altura del muro fronterero, medida desde el arranque de ésta hasta su coronación, además deberá poder inscribirse en la planta del patio un círculo de 3 metros de diámetro como mínimo ( en ningún caso el círculo inscrito quedará invadido por galerías, pilares, etc. ) y que la superficie expresada en metros cuadrados sea como mínimo igual a la altura del patio expresada en metro lineales ( esta altura se medirá desde el forjado del piso destinado total o parcialmente a vivienda).

Las luces y vistas rectas de los huecos de las dependencias recayentes a los patios interiores, distarán, como mínimo, 3 metros del paramento del muro de enfrente.

Los patios medianeros serán mancomunados, es decir, que den luz y ventilación a edificios distintos. La dimensión del círculo inscribible será de 4 metros. La autorización de los propietarios para la realización del patio mancomunado constará en Escritura Pública inscrita en el Registro de la propiedad.

**Art. 96 (2).- Condiciones de habitabilidad.**

a) Comunicación entre dependencias.

La distribución entre dependencias dentro de la vivienda será lo más independiente posible, cumpliéndose los siguientes extremos:

- Si solamente existe un baño en la vivienda se habrá de acceder a éste a través de un espacio de distribución.

- No se utilizará ningún dormitorio como paso a otra dependencia a no ser que existan varios cuartos de baño en cuyo caso, al menos alguno de ellos deberá cumplir la condición anterior.

- La cocina no comunicará directamente con dormitorios, baños o aseos.

b) Iluminación y ventilación de estancias.

Toda la pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directa del exterior por medio de un hueco de superficies no inferior a un 10 % de la superficie de la estancia a la que sirva.

Se considerarán piezas habitables a estos efectos, las destinadas a permanencia continua de personas como estares, dormitorios, comedores, cocinas, despachos, etc., excluyéndose por tanto, vestíbulos, pasillos, baños, aseos, roperos, almacenes, etc.

Todas las piezas habitables de día o de noche darán a la calle o a un patio interior que cumpla las condiciones contenidas en el artículo que regula los patios interiores.

c) Instalaciones mínimas.

Serán obligatorias las siguientes instalaciones:

- Eléctrica de uso doméstico.
- Suministro de agua de uso doméstico.
- Evacuación de aguas residuales.

Se prohíbe todo tipo de pozo negro o fosa séptica dentro del casco urbano delimitado.

d) Otras instalaciones.

En edificios colectivos de más de 6 viviendas será obligatorio un local para cubos de basura; este cuarto tendrá fácil acceso y cumplirá con la normativa vigente sobre materia. Además, dispondrá de buzones para la correspondencia, antena colectiva de TV radio, todo ello de acuerdo con la normativa vigente.

**Art. 97.- Escaleras.**

Se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones mínimas:

Huella 0,27 m. mínimo

Contrahuella 0,19 m. máximo

Longitud peldaño en viviendas unifamiliares 0,30 m. mínimo

Longitud peldaño en viviendas colectivas 100 m. mínimo

Ancho mínimo entre paramentos opuestos 2,20 m. mínimo

Ancho de las mesetas intermedias 1,00 m. mínimo

Ancho de las mesetas intermedias con acceso a locales 1,20 m. mínimo

Distancia entre el borde del peldaño y la puerta más próxima 0,25 m. mínimo

Ancho libre del tiro de escaleras 0,90 m. mínimo

Altura de paramentos 0,90 m. mínimo

El número máximo de peldaños en un solo tramo sin rellano intermedio es de 16 unidades.

Quedan prohibidos los rellanos partidos y los escalones en abanico sin compensar peldaños. En el caso de escaleras circulares, la huella será como mínimo de 0,27 metros, medida a 0,40 metros del borde interior.

Las escaleras comunes deberán recibir luz y ventilación directa de la calle o patio de luces con hueco de superficie mínima de un 10 % de la superficie en planta por cada rellano, o bien a través de lucernarios cenitales, con superficie mayor o igual al 30 % de la superficie en planta de la caja de la escalera y practicables en un 50 % y con un ojo de escalera en el que pueda inscribirse un círculo de 80 centímetros de diámetro.

Portales

Los portales desde el hueco de entrada hasta la escalera principal tendrán un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada al portal será de al menos 1,30 metros.

**Art. 98.- Condiciones generales estéticas y de acabado de los edificios.**

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento. Consiguientemente, éste podrá denegar o condicionar licencias

de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

Dentro del área marcada como de interés ambiental, o de "especial protección de la escena urbana", el Ayuntamiento podrá, si lo estima conveniente, actuar en colaboración con la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

Los condicionantes estéticos podrán referirse al uso, volumen y dimensiones del edificio, sistemas de cubierta, composición y materiales y detalles de elementos en cuanto a forma, calidad, color y textura.

También el Ayuntamiento impulsará todos aquellos tratamientos de la escena urbana favorecedores de la calidad ambiental, tales como sustitución de redes de alumbrado y teléfonos, antenas de TV., pavimentos, rótulos de comercio y calles y conservación de jardines privados. En todo caso será aplicable el Art. 73 de la Ley del Suelo.

Los edificios se realizarán según las determinaciones del proyecto, redactado por el técnico competente correspondiente en cada caso al que se hubiere dado licencia; en todo caso, los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada, estableciéndose como mínimo que los parámetros queden enfoscados y pintados o se les de tratamiento equivalente. Quedan prohibidos los chapados de piedra o plaqueta de ladrillo y la utilización de ladrillo cara vista y, en general, todo uso de materiales que no correspondan a los empleados normalmente. Los colores de la fachada serán blancos u ocres claros.

## **TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO 17**

#### **DISPOSICIONES COMUNES**

##### **Art. 99.- Ámbito.**

El suelo clasificado como urbano queda delimitado en el plano correspondiente.

##### **Art. 100.- Licencias.**

Sobre el suelo urbano el Ayuntamiento podrá conceder licencias con sujeción a estas normas, sin necesidad de que previamente se aprueben otros documentos urbanísticos.

##### **Art. 101.- Solicitud de alineaciones oficiales.**

Todo propietario podrá pedir al Ayuntamiento copia autorizada de la alineación que solicite. Igualmente podrán solicitar, los interesados que se planteen de modo oficial las alineaciones sobre el terreno. No se podrá construir ningún edificio sin que hayan fijado sobre el terreno las alineaciones y rasantas que le correspondan.

##### **Art. 102.- Clasificación en zonas.**

Por sus características y a efectos de estas ordenanzas, el suelo urbano queda dividido en las siguientes zonas:

- Casco Histórico-Artístico.
- Casco restante.

Para cada una de ellas se definen el tipo de ordenación, las condiciones de edificación y los usos.

##### **Art. 103.- Condiciones de las actividades.**

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2,414/61), todas las actividades que se desarrollen en este tipo de suelo están sometidas a las siguientes limitaciones:

a) Que el nivel sonoro máximo producido por los diferentes usos que se señalan y del sonómetro a la distancia de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima, medido en la escalera A, no sobrepasará los decibelios que se indican a continuación:

	De 8 a 22 horas	De 22 a 8 horas
Viviendas	36	30
Comercios	36	30
Industriales	36	30

En el interior de los locales de trabajo, los niveles sonoros permitidos se regirán por la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

b) Que no se produzcan vibraciones molestas. En este sentido, los motores y máquinas se situarán como mínimo a 1 metro de las medianeras de cada parcela. Si las maquinarias fueran compresoras, bombas de pistón, troqueles, instalaciones de calefacción y refrigeración o similares, la Corporación Municipal velará para que se acredite la adopción de medidas adecuadas en cada caso concreto para evitar que se produzcan molestias.

c) Que no se produzcan malos olores.

d) Que no existan riesgos en incendio o explosión.

e) Que los vertidos sean susceptibles de depuración con una simple instalación biológica.

f) Que los locales no residenciales dispongan de aseos y condiciones de salubridad oportunas.

g) Que se dispongan de medidas correctoras precisas estimadas por los técnicos municipales y, que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad sean revisadas por los mismos.

##### **Art. 104.- Condiciones de las viviendas y de las edificaciones.**

Son de aplicación las normas que con carácter general se establecen en título aparte sobre condiciones de la edificabilidad y las viviendas.

##### **Art. 105.- Recomendación general.**

Será necesario, mientras exista un expediente de declaración de Monumento Histórico-Artístico del Casco Urbano de Rubielos de Mora, la solicitud de autorización de la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos a través de la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Artístico para todas las actuaciones en suelo urbano, ya sea en la zona Histórico-Artística o en la zona de Protección y que se citan a continuación:

Obras menores que afecten al aspecto exterior de los edificios, demoliciones, edificios de nueva planta y obras de reforma.

##### **Art. 106.- Ordenanzas.**

A efectos de la regulación de la edificación y su uso, etc., el suelo urbano se divide en zonas en

cada una de las cuales regirán las siguientes ordenanzas:

- 1ª Ordenanza de conservación (C)
- 2ª Ordenanza de vivienda unifamiliar (U)
- 3ª Ordenanza de vivienda colectiva en edificación abierta.
- 4ª Ordenanza de vivienda colectiva en manzana cerrada. (MC)
- 5ª Industria y almacenes.
- 6ª Equipamiento.
- 7ª Ordenanza de Ensanche.
- 8ª Ordenanza nº 8

## **CAPÍTULO 18**

### **ZONA DE CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO**

#### **Art. 107.- Ordenanza 1ª. De conservación (C).**

Ámbito de aplicación.- La zona delimitada en planos y que se denomina de "especial protección de la escena urbana". Dentro de esta área de especial protección se considera no solo la zona como conjunto urbano, sino puntualmente cada uno de los edificios, el mobiliario urbano y los jardines anexos.

Condiciones de volumen.- En todos aquellos edificios señalados como de interés ambiental se considera "a conservar", volumen, fachadas, elementos constructivos, cerramientos y jardines.

Se permiten obras de rehabilitación constructiva que afecten al interior y las reparaciones necesarias en fachada para su mejor conservación.

No se permite la segregación de parcelas existentes.

#### **Art. 108.- Condiciones de uso.**

- Viviendas en categoría 1ª y 2ª.
- Comercio y oficinas en situación 1ª y 2ª.
- Industrias en situación 1ª.
- Usos públicos o semipúblicos en situación 1ª y 2ª. Y en las categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª.

#### **Art. 109.- Altura de la edificación.**

No se permitirán variaciones de altura de cornisas con respecto a las existentes actualmente (se permitirá un máximo de tolerancia en más o menos de 0,50 metros).

En los solares, la altura permitida será la mayor de los colindantes (se permitirá un máximo de tolerancia en más o menos de 0,50 metros) y si no existiesen colindantes, la altura permitida está expuesta en el párrafo siguiente.

En ningún caso superará los 12 metros correspondientes a planta baja, dos pisos y terrado o solar cubierto.

En el caso de manzanas o edificaciones recayentes a calles con distintas rasantes, las alturas y criterios generales anteriores se respetarán en ambas calles, siendo de aplicación las ordenanzas correspondientes a cada calle, hasta un fondo mínimo de 5 metros.

#### **Art. 110.- Profundidad edificable.**

No existe limitación en cuanto a profundidad edificable. Los patios y superficies libres interiores, ya sean privadas del edificio mancomunado o de man-

zana, no podrán ser reducidos en su superficie actual.

En zonas sin consolidar se permitirá un fondo máximo edificable de 15 metros.

#### **Art. 111.- Cubiertas.**

El material de construcción lo constituirá la teja curva, con las pendientes tradicionales, su color estará dentro de la gama de las existentes y se rematará en fachada por un alero.

Quedan prohibidas las cubiertas planas y terrazas.

#### **Art. 112.- Ordenanza 1.A.1.**

- Ámbito de aplicación: La zona delimitada en planos.

- Condiciones de uso: Las mismas que para la ordenanza 1.A.

- Condiciones de volumen:

- Parcela mínima: 300 m2.
- Ocupación máxima: 40 %
- Edificabilidad sobre parcela: 1m2/m2
- Nº de plantas máxima: 2
- Altura de cornisa: 7 m.
- Tipología de vivienda: unifamiliar aislada.

## **CAPÍTULO 19**

### **ZONA DE CASCO RESTANTE.**

#### **Art. 113.- Ordenanza 1ª B. Condiciones de uso.**

Se permiten los mismos usos que en la zona de Casco Histórico-Artístico.

#### **Art. 114.- Altura de edificación.**

La altura máxima de edificación será de 12 metros, correspondientes a planta baja, dos pisos y terrado o solar cubierto, en la zona consolidada. En el resto se aplicarán las Ordenanzas que se citan en artículos siguientes.

#### **Art. 115.- Profundidad edificable.**

Quedan regulados como en la zona de casco Histórico-Artístico y zonas sin consolidar.

#### **Art. 116.- Cubiertas.**

Quedan reguladas como en la zona de casco Histórico-Artístico.

#### **Art. 117.- Ordenanza 2ª. Vivienda Unifamiliar (V).**

- Ámbito de aplicación: Será el que se determina en los planos de zonificación correspondientes.

- Condiciones de uso:

- Vivienda = Categoría 1ª
- Comercio, almacenes y oficinas = En situación 1ª
- Industria = En situación 1ª, categoría 1ª
- Uso público o semipúblico = En situación 2ª, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en pequeñas instalaciones.

- Condiciones de volumen

- Vivienda unifamiliar aislada:

Parcela mínima 500 m2 (no es de aplicación en parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS)

Ocupación máxima del suelo 40 %

Edificabilidad sobre parcela 1,20 m2/m2

Nº de plantas máximas 2 más semisótano  
 Altura de cornisa 7 metros  
 Tipología de vivienda Aislada

- Vivienda unifamiliar agrupada:

Parcela mínima 250 m<sup>2</sup> (no es de aplicación en parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS)

Ocupación máxima sobre parcela 50 %  
 Edificabilidad sobre parcela 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº de plantas máximas 3 más semisótano  
 Altura de cornisa 10 metros.

Tipología de vivienda Agrupada  
 - Ordenanza 2B:

Parcela mínima 1.500 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima del suelo 20 %

Edificabilidad sobre parcela 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº de plantas máximas 3 más semisótano

Altura de cornisa 10 metros

Tipología de vivienda Aislada

NOTA: En todos los terrenos afectados por el viario de 12 metros, que transcurre por delante del Asilo, se considerarán las condiciones de parcela mínima, ocupación máxima del suelo, y edificabilidad sobre parcela, sobre la parcela de terreno bruta.

- Para construir una vivienda de topología agrupada o adosada, es decir, con una fachada sobre la medianería colindante, se exigirá el acuerdo de ambas parcelas, para no ofrecer medianerías al descubierto. Para lo cual será obligatoria la presentación de un proyecto conjunto o autorización para la realización que constará en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Retranqueos mínimos a calle y linderos = 3 metros.

- Las edificaciones secundarias, garajes, paellos, etc..., podrán adosarse a los linderos de parcela, siempre que su altura no supere los 3 metros.

- En todo caso la densidad máxima quedará limitada a 50 viv/Ha.

#### **Art.118.- Condiciones higiénicas y estéticas.**

Según normas generales y de protección que se establecen en título aparte.

#### **Art. 119.- Ordenanza 3ª. Vivienda colectiva en edificación abierta.**

1.- Ámbito de aplicación. La ordenanza será de aplicación en aquellas zonas marcadas en los planos de zonificación.

La tipología es la correspondiente a edificios de plantas, aislados y separados por espacios libres privados ajardinados de calles y linderos de parcela.

2.- Condiciones de uso.

- Vivienda = Categoría 2%

- Comercio, almacenes y oficinas = En situación 1ª, 2ª y 3ª.

- Industria = En situación 1% y categoría 13 y 2% con los necesarios elementos correctores.

- Uso público o semipúblico = En situación 1ª o 2ª y todas las categorías.

3.- Condiciones de volumen.

Parcela mínima 600 m<sup>2</sup> (no es de aplicación en parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS)

Ocupación máxima del suelo 50 %

Nº de plantas máximo 3 más sótano

Edificabilidad sobre parcela 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura cornisa 10 metros

Tipología de edificabilidad Aislada

En la zona de salida hacia Noguerales afectada por las Ordenanzas 2 y 3 el servicio general marcado aer6 zona de especial protección el paseo en ella existente, manteniéndose su interés de carácter paisajístico, debiéndose interpretar cualquier duda que se planteara hacia su defensa y mantenimiento.

4.- Retranqueos mínimos a calles y otros linderos. La mitad de la altura de cornisa permitida.

5.- Obligatoriedad de ajardinamiento de espacios libres. Se ajardinará obligatoriamente al menos el 80 % de la superficie de parcela ocupada.

6.- Garajes. Un aparcamiento/vivienda a plantear dentro de la parcela (cubierto o descubierto).

#### **Art. 120.- Ordenanza 4ª. Vivienda colectiva en manzana cerrada (MC).**

1.- Ámbito. El señalado en los planos de zonificación correspondientes.

2.- Condiciones de uso.

- Vivienda = Categoría 2ª

- Comercio, almacenes y oficinas = En situación 1ª, 2ª, 3ª.

- Industria = Situación 1ª, categoría 1ª y 2ª con las necesarias medidas correctoras.

- Uso público o semipúblico = En situación 1ª y 2ª y las categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y 8ª.

3.- Condiciones de volumen. Grado 1º.

- Ocupación máxima del suelo = libre

- Edificación sobre parcela = 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Nº de plantas máximo = 3

- Altura de cornisa = 10 metros.

4.- Alineaciones. Los edificios mantendrán sus fachadas principales en la alineación de la calle.

5.- Parcela mínima. Aquella en que se pueda desarrollar un programa de vivienda mínima de dos dormitorios según V.P.O. Se establece la posibilidad de variación mediante la aprobación de Estudios de detalle.

6.- Para edificios e instalaciones de uso de equipamientos, las condiciones recogidas en los apartados 3 y 4 podrán superarse en función de las necesidades establecidas para las mismas en la Normativa específica de la Diputación General de Aragón, de igual forma que los materiales a emplear según necesidades.

#### **Art. 121.- Condiciones higiénicas y estéticas.**

Según normas generales y de protección que se establecen en título aparte.

#### **Art. 122.- Ordenanza 5. Industria y almacenes.**

1.- Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en aquella zona marcada en el plano de zonificación. Se marcan las siguientes condiciones:

- Parcela mínima = 1.000 m<sup>2</sup> ( no es aplicable en parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS )

- Ocupación de suelo máxima = 50 %

- Edificabilidad = 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Nº de plantas máximo = 2

- Altura máxima de cornisa = 7 metros

- Tipología de edificación = Aislada, retranqueos a todos los linderos de 3 metros.

- Aparcamiento = 1 aparcamiento / 400 m<sup>2</sup> construidos

- Carga y descarga en el interior de la parcela.

2.- Compatibilidad con otros usos:

- Vivienda = categoría 3ª

- Comercio, almacenes y oficinas = Aquellos que se derivan del propio uso de la industria de que se trate.

3.- Uso semipúblico o de equipo. Categoría 1, 2, 4, 8, adscritos al funcionamiento propio de la industria de que se trate.

4.- Condiciones de las actividades. Deberán cumplir el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/61) y toda la legislación aplicable a la actividad industrial.

5.- Condiciones higiénicas y estéticas. Se prestará especial atención a las condiciones de depuración de residuales y al impacto estético sobre el medio natural de las instalaciones que se trate.

#### **Art. 123.- Ordenanza 6. Equipamiento (EQ)**

1.- Ámbito de aplicación. Abarca esta ordenanza las zonas destinadas a espacios libres públicos y equipamiento comunitario.

2.- Espacios libres. Su tratamiento será en función del papel de estancia, revalorización de la escena urbana, etc., no se podrán edificar sobre ellos mas que aquellas instalaciones complementarias (quioscos, etc.) que se deriven de su carácter.

3.- Equipo. Sus condiciones de volumen, higiénicas y de uso se regirán por las ordenanzas específicas vigentes para estos usos (hospitalarios, maternales, colegios).

En cuanto a condiciones estéticas a lo dispuesto en las normas de protección.

Se fijan las siguientes condiciones:

- Altura máxima = 7 metros

- Retranqueos = 3 metros a todas las lindes.

- Edificabilidad = 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **Art. 123. bis (1). Ordenanza 7. Zona de ensanche.**

1.- Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en aquella zona marcada en el plano de zonificación.

2.- Usos:

Se fijan para cada parcela en el plano correspondiente de ordenación detallada de la zona a escala 1/750.

Se prevén los usos edificatorios de:

- Vivienda unifamiliar agrupada o adosada.

- Uso hotelero.

- Uso de equipamiento social y comercial.

- Uso de infraestructura de telecomunicaciones.

- Los usos de zona verde y viario se regularán por lo dispuesto en el resto de normas del Plan General de Rubielos.

3.- Parcela mínima.

Vivienda unifamiliar = 175 m<sup>2</sup>

Uso hotelero = 350 m<sup>2</sup>

Uso de equipamiento = 250 m<sup>2</sup>

Uso de infraestructura de telecomunicaciones = no se fija

4.- Ocupación de suelo máxima.

Vivienda unifamiliar = resultante de los retranqueos y no más de 50 % de la superficie de la parcela.

Uso hotelero = 100 % de la superficie de la parcela.

Uso equipamiento = La resultante de los retranqueos.

Uso de infraestructura de telecomunicaciones = 100 %

5.- Retranqueos mínimos.

Vivienda unifamiliar = 5 m al frente de la calle interior de la zona, 4 m al fondo que linda con la zona verde.

Uso hotelero = No se exigen retranqueos. La edificación puede alinearse a los linderos de la parcela, aunque se permiten los retranqueos.

Uso equipamiento = 3 m a todos los lindes de la parcela

Uso de infraestructura de telecomunicaciones = no se exigen retranqueos. La edificación puede alinearse a los linderos de la parcela, aunque se permiten los retranqueos.

6.- Edificabilidad.

U-1 = La edificabilidad máxima será de 4.000 m<sup>2</sup> (corresponde a la construcción de 16 viviendas con 250 m<sup>2</sup> cada una)

U-2 = La edificabilidad máxima será de 1.250 m<sup>2</sup> (corresponde a la construcción de 5 viviendas con 250 m<sup>2</sup> cada una)

E = no se fija. Será la necesaria para construir el equipamiento.

H = La edificabilidad máxima será de 2.829 m<sup>2</sup> (corresponde a 2,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

T = no se fija. Será necesaria para construir los equipos de infraestructuras.

7.- Alturas.

U-1 = 9 m a cornisa

U-2 = 9 m a cornisa

E = 9 m a cornisa

H = 9 m a cornisa

T = no se fija

8.- Aparcamientos.

Se colocará una pieza de aparcamiento interior de parcela por:

- Cada 125 m<sup>2</sup> construidos de vivienda

- Cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso hotelero

- Cada 100 m<sup>2</sup> construidos de equipamiento

9.- Condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas.

Se registrarán por el resto de normas del Plan General de Rubielos de Mora, así como por la legislación sectorial específica.

Art. 123. bis (2). Ordenanza 8

1. - **Ámbito de aplicación**

El señalado en los planos de zonificación correspondientes.

2.- Cualquier actuación en este ámbito deberá cumplir que la edificabilidad sobre parcela bruta no sobrepase el valor de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.- Resto de condiciones

Las establecidas para las Ordenanzas 2 y 4.

### **TÍTULO VII.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**

**Art. 124.- Régimen general del suelo urbanizable.**

Constituyen el Suelo apto para urbanizar los suelos previstos por las Normas Subsidiarias para su desarrollo.

Su desarrollo se efectuará mediante el Plan Parcial correspondiente. El Plan Parcial se redactará con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, a lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas, y a las condiciones complementarias contenidas en las Ordenanzas u otras disposiciones municipales de aplicación.

**Art. 125.- Régimen del Suelo urbanizable o apto para urbanizar.**

Su régimen es el establecido para esta clase de suelo en la Ley del Suelo, art. 84 y concordantes (art. 116, 120, 122 y 125) y en el Reglamento de Gestión, art. 42, 46, y 48 al 55 y concordantes, complementado por lo dispuesto en estas Normas.

**Art. 126.- Desarrollo.**

Se desarrollará mediante Planes Parciales, cuyo ámbito será el que resulte de posibilitar se gestión, sin permitir que resulten espacios residuales entre esta clase de suelo y el clasificado como urbano o no urbanizable.

a) Reglamentación, a nivel de ordenanzas, de los usos en lo preciso para completar la regulación contenida en este apartado.

b) Ajuste, precisión o corrección de la división en zonas en lo que resulte necesario para completar las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

c) Señalamiento de reserva de terrenos para parques y jardines públicos, así como los dedicados al recreo y expansión.

d) Emplazamiento para dotaciones comunitarias y, en general, para servicios de interés público y social.

e) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en las Normas.

f) Señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.

g) Espacios para estacionamiento y aparcamiento.

h) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Planeamiento.

i) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

j) Desarrollo preciso de las restantes determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

**Art. 127.- Delimitación del sector.**

El límite del Sector del S.U. representado en los Planos de Ordenación podrá precisarse y ajustarse justificadamente a través del Plan Parcial con arreglo a los siguientes criterios:

a) Que el ajuste está motivado por la adecuación de los límites a:

- Alineaciones vigentes
- Accidentes topográficos del terreno
- Límites de propiedad
- Existencia de arbolado u otros elementos de interés

**Art. 128.- El desarrollo de estos sectores** se realizará mediante un único Plan Parcial, aún cuando su ejecución pueda ser desarrollada por fases.

**Art. 129.- Zona del suelo apto para urbanizar.**

Comprende los sectores delimitados como tal en los planos de ordenación de forma global.

*Residencial:* Las condiciones de edificabilidad sobre suelo neto del sector será de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad para usos lucrativos y la densidad máxima de 10 viviendas por Hectárea sobre suelo neto del Sector.

*Industrial:* Las condiciones de edificabilidad sobre suelo neto del sector será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

Entre tanto no se desarrolle el P.P. se estará a lo dispuesto en el art. 58.2 de la Ley del Suelo.

En todo el ámbito del Suelo apto para urbanizar se harán como mínimo las reservas correspondientes establecidas para Suelos residenciales en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

**Art. 130.- Limitaciones de usos.**

Se establecen las mismas limitaciones que en las zonas A del Suelo Urbano en las clasificadas como residenciales.

En cuanto al suelo apto para urbanizar de uso industrial, se admiten como usos secundarios conformantes de los servicios de interés público y social, los siguientes: Oficinas, Comercio, Cultural-recreativo y Deportivo. Se admite también como secundario el de vivienda anexa a industria siempre que se demuestre en la solicitud que es para uso exclusivo del conserje o empleado de cuidar la industria.

### **TÍTULO VIII.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO 20**

#### **DISPOSICIONES COMUNES.**

**Art. 131.- Ámbito.**

El suelo clasificado como no urbanizable está constituido por todo el término municipal, excepto el suelo clasificado por estas Normas como suelo urbano y no urbanizable de protección y, urbanizable.

**Art. 132.- Edificaciones permitidas.**

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, solo podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas-ganaderas que cumpliendo las limitaciones impuestas en cada zona guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y, se ajusten en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

También podrán autorizarse viviendas unifamiliares con las condiciones que se señalan y, siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo.

**Art. 133.- Edificaciones de interés social.**

Pueden construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural.

Las correspondientes autorizaciones deben tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 43.3 de la L.S., debiéndose justificar tanto la utilidad pública o interés social como la necesidad de emplazamiento en medio rural.

**Art. 134.- Parcelaciones urbanísticas.**

1.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en los arts. 94, 95 y 96 de la L.S.

2.- Quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que:

a) Den origen a parcelas de superficies inferiores a las previstas en estas N.S.M. o a las establecidas para actividades agrarias por la legislación correspondiente.

b) Supongan más de cinco fraccionamientos simultáneos o sucesivos de la finca original. Las fincas resultantes deberán cumplir las condiciones a) y c) y tendrán la condición de indivisibles.

c) Sean de superficie inferior al doble de las dimensiones mínimas señaladas en el punto a).

d) Den como resultado terrenos sin acceso directo a la red de vías y caminos rurales.

3.- A los efectos de aplicación del epígrafe anterior se establece lo siguiente:

a) Se consideran incorporados a la documentación de estas N.S.M., los correspondientes planos catastrales y de vías rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las N.S.M.

b) Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de divisiones o segregaciones.

c) El Municipio instalará la inscripción en el Registro de la Propiedad de las licencias señaladas en b), indicando el régimen a que queda sometida la finca matriz y las segregadas.

**Art. 135.- Integración en el paisaje.**

Las edificaciones que se levanten deberán, en todo caso, integrarse en el paisaje en el que se ubi-

quen, mediante el estudio de materiales y formas más adecuadas al entorno.

**CAPÍTULO 21**

**ZONA NO URBANIZABLE**

**Art. 136.- Definición.**

Comprende aquellos suelos no urbanizables de uso preferentemente agrícola para los que se establece una normativa con su actual destino. Además, los terrenos clasificados como no urbanizables y comprendidos en la zona de protección Histórico-Artística para cualquier actuación urbanística, que se regula en estas Normas, será necesario el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Artístico.

**Art. 137.- Usos permitidos y prohibidos.**

El uso principal de esta zona es el agrícola, permitiéndose las actividades forestales en las condiciones previstas en el art. 43.3, las viviendas unifamiliares asociadas a las explotaciones, pequeños almacenes agrícolas y granjas en las condiciones que se señalan, con la excepción de los usos que son prohibidos por la L.S.

Se estará a lo dispuesto en el art. 44 del Reglamento de Gestión.

**Art. 138.- Edificabilidad.**

Almacenes agrícolas y viviendas unifamiliares:

1. Para viviendas unifamiliares será necesario una parcela catastral que, como mínimo, tendrá 10.000 metros cuadrados (1,00 Has) indistintamente en secano y regadío. Para ello, en la concesión de licencia será exigible el certificado de Registro de la Propiedad y copia del parcelario del Catastro. A los almacenes agrícolas no se les exigirá una parcela mínima.

2. Una edificabilidad máxima de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> estableciéndose un tope máximo de 400 m<sup>2</sup> construidos, cualquiera que sea el tamaño de la parcela.

3. Una altura máxima de 7 metros, medida desde el rasante natural del terreno.

4. Unos retranqueos mínimos a lindes de 8 metros.

5. Ordenación de los volúmenes como edificación aislada, un acabado propio de fachada, lo que supone como mínimo que los parámetros queden enfoscados y pintados.

6. Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

7. Obtención de la autorización prevista en el art. 85,2 de la L.R.S.O.V. para viviendas unifamiliares, siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3

8. Tener solucionado el abastecimiento de agua, de electricidad y la eliminación de residuos.

No existirá límite de superficie mínima de parcela para construcción de pequeños almacenes de aperos o productos del campo, con una dimensión máxima de 20 metros cuadrados construidos.

Las viviendas ya construidas en el momento de la aprobación de estas N.S.M. y que cumplieran las

condiciones anteriores, podrían realizar obras de consolidación y reforma que no supongan un incremento superior al 15 % de la superficie construida.

**Art. 139.- Granjas de animales.**

La capacidad de edificación prevista únicamente para granjas de animales se basará en las siguientes condiciones:

1. Una unidad por parcela catastral que como mínimo tendrá 5.000 metros cuadrados para ello. En la concesión de la licencia será exigible el certificado de Registro de la Propiedad y copia del parcelario del Catastro.

2. Una edificabilidad máxima de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Una altura máxima de 6,50 metros, medida desde la rasante natural del terreno.

4. Unos retiros mínimos a lindes de 10 metros.

5. Cumplimiento de todas las normas de los departamentos de Agricultura y de Sanidad que sean de aplicación a granjas sobre distancias mínimas a poblaciones, a otras explotaciones semejantes, condiciones higiénicas, etc. El otorgamiento de la licencia municipal estará condicionado a las autorizaciones de dichos departamentos.

6. Las distancias mínimas a núcleos de población para las distintas actividades ganaderas serán las fijadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas R.A.M.I.N. y normativa posterior.

7. Que esté convenientemente aislada mediante cerca y se haga una plantación de árboles alrededor de la granja, según criterio de los técnicos municipales.

8. Que el tratamiento exterior sea con materiales propios de fachada, como mínimo. Los parámetros quedarán enfoscados y pintados. Sin embargo, para las granjas ya construidas en el momento de aprobación de estas Normas, que estén debidamente legalizadas y a una distancia de la población de 1.000 metros como mínimo, podrán autorizarse ampliaciones siempre que la superficie construida no se incremente más del 15 % respecto de la existente y no superado los 260 metros cuadrados.

**Art. 140.- Condiciones para granja.**

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/61 de 30 de noviembre y la Ley de Protección Atmosférica, de 22 de diciembre de 1.972 y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Policía de aguas y sus cauces, aprobado por Decreto 833/75, de 6 de febrero; para la concesión de licencias de granjas deberá aportarse, además de los proyectos técnicos de edificación, toda la documentación gráfica sobre: Tomas de agua, vertido de aguas residuales, eliminación de purines, fosa de cadáveres, utilización de estiércol y todas las demás determinaciones técnicas que permitan juzgar sobre garantías de no intrusión ambiental ni molestias a terceros que pudieran ocasionar la implantación de granjas.

**Art. 141.- Edificaciones al borde de las carreteras ( y en general al servicio de las obras públicas).**

- Parcelación mínima segregable = 2.500 m<sup>2</sup>.

- Condiciones de volumen = 10 %; ocupación, 2 plantas con 7 metros de altura máxima. 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, retranqueo a carreteras según reglamentos de carreteras.

- Condiciones de uso = Gasolineras, bares, moteles y restaurantes, talleres de servicio y otros similares.

- Condiciones higiénicas y estéticas = Según Normas Generales y de Protección

- Se admiten fosas sépticas.

**Art. 142.- Camping.**

La instalación de camping solo se admitirá en el suelo clasificado como no urbanizable de régimen normal ( es decir, no especialmente protegido ) e implicará la prohibición de parcelación de la finca matriz, así como cualquier construcción que pueda alterar la ocupación provisional que entraña un camping, admitiéndose solo los servicios comunes reglamentados para este uso específico.

**Art. 143.- Interpretación.**

Las dudas que se susciten por la interpretación de estas Normas deben resolverse en el sentido de defensa y mantenimiento del uso y carácter preferentemente agrícola de esta zona.

**Art. 143 bis.- Obras en edificaciones existentes.**

En las edificaciones situadas en suelo no urbanizable, que por sus características tipológicas rurales (masías), o por su interés histórico-artístico lo merezcan, se permitirán las obras de reparación, conservación, reforma o restauración, siempre que se respeten los usos que actualmente poseen. Si se planteara un cambio de su uso, éste deberá tramitarse según lo dispuesto en el art. 44 del Reglamento de Gestión.

**CAPÍTULO 22**

**ZONA NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICO MONUMENTAL.**

**Art. 144.- Definición.**

Comprende aquellos suelos que por sus condiciones naturales y el patrimonio edificado en ello, son objeto de especial protección, impidiendo actuaciones que puedan perjudicar sus valores paisajísticos, culturales y forestales.

El ámbito territorial de la zona de protección paisajístico-monumental queda reflejada en el plano de clasificación.

**Art. 145.- Usos permitidos y prohibidos.**

Se permiten únicamente el uso agrícola y aquellos ligados a la utilización de los edificios de carácter histórico-artístico (ermita, convento y castillo), así como las actividades de repoblación forestal, sin que supongan nueva edificación.

Quedan prohibidos los usos restantes y en particular las viviendas, permanentes o no, los almace-

nes agrícolas, las actividades extractivas y los movimientos de tierra.

**Art. 146.- Edificabilidad.**

1. No se permite ninguna edificabilidad en la zona paisajístico-monumental.

2. Los edificios ya existentes podrán realizar obras de acondicionamiento y rehabilitación sin que ello implique aumento de volumen.

**Art. 147.- Protección de masas arbóreas.**

1. Quedan prohibidas las talas de árboles que no corresponda a los Planes de Explotación Forestal autorizados por el Ministerio de Agricultura, que en todo caso deberán asegurar la permanencia de las masas forestales.

En todo caso, de acuerdo con el art. 1º del Reglamento de Disciplina urbanística, la tala de arbolado estará sujeta a la nueva licencia municipal.

2. Se tendrá muy en cuenta lo establecido en la Ley de Incendios Forestales 81/68 y en particular su reglamento (Decreto 3.769/72), en orden de su prevención.

3. En ningún caso se permitirá la apertura de vías distinta a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

**Art. 148.- Protección.**

El conjunto de la zona paisajística-monumental constituye un área protegida debiendo interpretarse las dudas que se suscitasen en la línea de defensa y mantenimiento de su carácter paisajística-monumental.

**TÍTULO VIII.- PROTECCIONES**

**CAPÍTULO 23**

**ÁREAS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.**

**Art. 149.- Definición.**

Se establecen en función de sus características las siguientes áreas, elementos y zonas protegidas:

- Áreas y elementos de carácter histórico-artístico.

- Áreas y elementos de uso y dominio público.

- Zonas paisajístico-monumentales.

**Art. 149 (1).- Áreas y elementos Histórico-Artístico.**

Constituyen áreas y elementos de carácter Histórico-Artístico los siguientes:

Todos los elementos y áreas que se enumeran en el expediente iniciado por la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos.

Todos ellos quedan sometidos a las siguientes limitaciones de uso y dominio:

1. Obligación de conservación y mantenimiento, permitiéndose obras de consolidación, conservación y restauración que no atenten a su estilo y carácter, pero no la demolición o abandono del mismo. La solicitud de licencias para realizar obras de cualquier índole en estos edificios deberá contener una memoria especial que justifique la obra y planos ilustrativos del estado actual de la edificación con expresión de las variaciones que van a producir las obras. También deberá acompañarse la autorización de

otras Administraciones Públicas que pudieran resultar competentes.

El Ayuntamiento fomentará las medidas de limpieza exterior conservación y mejora mediante las exacciones o bonificaciones de las tasas que les corresponda en su caso, instará la expropiación forzosa ante la negligencia o abandono.

2. Mantenimiento de los usos acordes con la zona donde esté situado y el respeto al carácter del inmueble o área en cuestión, no permitiéndose en los edificios la apertura de huecos, rótulos y otros elementos que atenten a la unidad del conjunto o a los rasgos característicos propios.

3. Modificación de los cambios de dominio al Ayuntamiento y concesión al mismo del derecho de tanteo en las transacciones que se pudieran efectuar.

4. Los expedientes de obras que se pretendan realizar dentro del Conjunto Histórico y del entorno de afectación, precisarán del preceptivo informe favorable de la Comisión del Patrimonio Cultural.

**Art. 150.- Áreas y elementos de uso y dominio público.**

Constituyen áreas y elementos de uso y dominio público los siguientes:

● Propiedades rústicas:

- Pinares: Bolaje de arriba y abajo.  
Higuerocha y Cerro La Morilla.

El Castillarejo

Los Borrachos.

- Huerta: De La Molinera

De Las Tejerías.

- Monte consorciado con I.C.O.N.A.

Del Mojón Gordo.

Las Solanas.

La Fonseca.

● Propiedades urbanas:

La Casa Consistorial.

La Casa Hospital de Gracia

La Casa del Médico.

Matadero Municipal.

Corral del Toro, c/ de los Leones.

Escuela de Niños y Niñas.

La casa de la Tejería.

Lavadero del Salobar.

Lavadero de las Pocetas.

Lavadero de los Cubos.

El uso y dominio públicos de las anteriores áreas y elementos no podrán ser alterados sin la previa modificación de estas N.S.M.

El Ayuntamiento velará por las condiciones de limpieza exterior, conservación y mejora de los edificios e instalaciones; en el caso de estar vinculados a la Administración Central solicitará la cesión a su favor de la titularidad.

**Art. 151.- Zona no urbanizable de protección Paisajístico-Monumental.**

El suelo comprendido en la zona no urbanizable de protección paisajístico-monumental que tiene su normativa específica, contenida en el capítulo 17,

constituye un suelo protegido, debiendo interpretarse las dudas que se suscitasen en el sentido de defensa y mantenimiento del carácter paisajístico-monumental del mismo.

El ámbito territorial que ha reflejado en el plano de calificación de protecciones en suelo no urbanizable.

## **CAPÍTULO 24**

### **PROTECCIONES, COMUNICACIONES, REDES Y SERVICIOS A LA POBLACION**

#### **Art. 152.- Definición.**

En aquellas zonas en contacto con las vías de tráfico interurbano, caminos municipales, cauces

fluviales, vías pecuarias, servicios de la población, etc., se establece un control sobre los usos y la edificación a fin de defender tanto su normal funcionamiento como futuras ampliaciones o modificaciones.

Se establecen en función de sus características, las siguientes protecciones:

- A las carreteras y caminos.
- A las vías pecuarias.
- A los cauces fluviales.
- A las líneas eléctricas.
- A los servicios generales a la población.

#### **Art.153.- Carreteras y caminos.**

En las vías de comunicación, carreteras comarcal y local y caminos municipales, se establecen las áreas de dominio, servidumbre y afección siguientes, contadas desde el borde de la explanación:

	Dominio	Servidumbre	Afección
CC-232 de Teruel a Castellón	3 mts.	8 mts.	30 mts.
CL de la Estación de Rubielos de Mora a Iglesuela del Cid	3 mts.	8 mts.	30 mts.
Caminos Municipales	1,5 mts.	5 mts.	10 mts.

Dentro de estas áreas de dominio y servidumbre se prohíbe cualquier actuación que implique su urbanización, dentro del área de afección. Para obtener licencia municipal de cualquier actuación urbanizadora, será preciso la previa autorización del Organismo competente (Jefatura Provincial de Carreteras).

La edificación se permitirá según la zonificación de que se trate y a una distancia de la arista exterior de la calzada que, como mínimo, será:

	Línea de edificación	Línea de vallado
CC-232 de Teruel a Castellón	18 mts.	8 mts.
CL de la Estación de Rubielos de Mora a Iglesuela del Cid	18 mts.	8 mts.
Caminos Municipales	10 mts.	5 mts.

Las fachadas de las edificaciones se ajustarán a las alineaciones reflejadas en los planos, realizándose los cerramientos de parcela a la distancia de 10 metros desde el eje de la calzada en aquellas zonas en las que la alineación de la edificación está situada a 13 metros desde el eje de la vía.

#### **Art. 154.- Vías pecuarias.**

Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinadas principalmente al tráfico de ganados; no podrán alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto y no son susceptibles de prescripción.

Las vías pecuarias están adscritas al Organismo Autónomo "Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza" I.C.O.N.A. La creación clasificación, deslinde, amojonamiento y reivindicación de las vías pecuarias se acordarán por el Ministerio de Agricultura a través de I.C.O.N.A. También serán de su competencia cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones para obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenaciones haya de realizarse.

En cuanto se refiere a vías pecuarias se estará a lo previsto en:

- Ley 22/74, de 27 de junio de Vías Pecuarias.
- R.D. 2.876/78, de 3 de noviembre, Reglamento de Aplicación de la Ley de Vías Pecuarias.

#### **Art. 155.- Cauces fluviales.**

Las distancias mínimas de separación de la edificación o instalación será de 20 metros en los cauces fluviales o barrancos, considerando la máxima avenida de los mismos.

#### **Art. 156.- Líneas eléctricas.**

La distancia mínima de separación de las construcciones o instalaciones a los bordes de la proyección de las líneas eléctricas será de 5 metros.

#### **Art. 157.- Servicios generales a la población.**

Para la instalación actual o futura de servicios, infraestructura, con margen para desarrollar el estudio exacto de localización alrededor de los siguientes servicios:

- Depósito de agua.
- Centros de transformación.
- Estación depuradora.
- Basurero municipal.
- Cementerio.

En el interior de los espacios de protección solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

## **CAPÍTULO 25 PROTECCIÓN AL PATRIMONIO HISTÓRICO- ARTÍSTICO**

### **Art. 158.- Definición.**

Se pretende que las zonas calificadas como histórico-artísticas y de protección en Rubielos de Mora se protejan y se conserven.

### **Art. 159.- Alineaciones.**

Según el plano de alineaciones cuyo criterio para su realización ha sido en la zona Histórico-Artística ha sido no permitir la variación de las alineaciones ni la creación de chaflanes.

### **Art. 160.- Alturas.**

Se aplicarán los artículos 109 y 113 con la excepción de los edificios de carácter monumental que queda prohibida toda modificación de altura.

En los edificios en los que se prescriba la conservación de fachada u otros elementos de interés, se mantendrá su altura.

### **Art. 161.- Intervención en edificios o construcciones con estructura monumental completa o importante.**

Las actuaciones admisibles serán las que tiendan a la restauración del edificio, tanto en lo que se refiere al exterior como a la estructura arquitectónica y elementos de interés del interior, aplicándole un uso adecuado al sector en que esté situado y al respeto máximo de las características monumentales.

Previamente a cualquier actuación se requiere un estudio profundo del edificio realizado por especialistas.

En ningún caso será autorizada la demolición del edificio.

### **Art. 162.- Intervención en edificios o construcciones con elementos aislados de interés monumental.**

Un estudio profundo del edificio, realizado por especialistas, con el informe de la Comisión del Patrimonio Cultural, previamente a cualquier actuación, habrá de demostrar la inexistencia de una estructura arquitectónica completa, que haría considerar al edificio dentro de las determinaciones del artículo 153.

En el caso de que sea autorizada la demolición y reconstrucción de las partes del edificio sin interés, los elementos monumentales se conservarán "in situ", incorporados al nuevo edificio, que se proyectará teniendo en cuenta los condicionantes que la forma, carácter y función que éstos impone, en una integración que no ha de llevar necesariamente a un mimetismo arquitectónico y sí deseablemente a una coherencia y diferenciación, lo que, en definitiva, es problema de calidad de diseño.

### **Art. 163.- Intervención en edificios de interés ambiental.**

Aunque la protección que se determina para este tipo de edificios es de grado menor que la correspondiente a los de interés monumental es aconsejable el mantenimiento máximo de su aspecto exterior

cuya incidencia en el ambiente general de la ciudad es importante.

Reconociéndose que, muchos casos, pueden obtenerse con un edificio de nueva planta los mismos efectos ambientales que produce el existente y que puede llevar a plantearse en algún caso la incoherencia que entraña la conservación de una fachada y la edificación nueva utilizándola como envoltura, se trata de establecer una normativa que, en último extremo, ha de tener presente el diseño propuesto.

En definitiva, serán admisibles tres tipos de actuaciones:

a) Adaptación, mejora y acondicionamiento del edificio existente.

b) Conservación de fachadas y elementos externos del edificio y reconstrucción del interior.

c) En casos debidamente justificados en función del envejecimiento estructural, podrá admitirse la demolición del edificio siempre que, previamente sea aprobado el proyecto del nuevo edificio, que habrá de ser redactado teniendo en cuenta el valor ambiental del que se derriba.

### **Art. 164.- Edificios sin interés.**

En los edificios situados fuera del Conjunto histórico y de su entorno de afectación, podrá realizarse en ellos todo tipo de obras dentro de lo que prescriben las NN.SS.

### **Art. 165.- Elementos perturbadores.**

Todo tipo de obra que en ellos se realice ha de tener como objetivo la eliminación del carácter perturbador.

### **Art. 166.- Solares.**

Las condiciones de edificación serán las generales contenidas en estas Normas Subsidiarias respecto a usos, alineaciones, altura, composición, etc., determinadas por la búsqueda de coherencia con la edificación y ambiente existente.

### **Art. 167.- Parcelaciones y agrupaciones.**

No podrán agruparse, salvo casos debidamente justificados y en que se demuestre que no se produce ruptura de la modulación del tejido propio del sector.

En agrupaciones de más de dos solares, por tanto, será preciso proyectar tantas fachadas diferentes respondiendo a la parcelación primitiva.

Cuando se actúe sobre el total de una manzana o gran parcela será precisa la aprobación previa de esquemas de volúmenes que tengan presente la relación de la manzana con su entorno y las visuales sobre ella desde calles, plazas, perspectivas exteriores, etc.

### **Art. 168.- Elementos ocultos.**

La clasificación y valoración de edificios no ha podido tener en cuenta elementos monumentales o ambientales que puedan existir ocultos.

Si estos elementos aparecieran en una demolición o reforma, el propietario del edificio está obligado a la inmediata denuncia del caso a los Servicios Técnicos de la Dirección Provincial de Cultura, y a no producir deterioros de los mismos.

En las zonas consideradas con carácter arqueológico se tomarán las soluciones específicas para cada caso.

#### **Art. 169.- Composición.**

##### 1. Volúmenes.

1.1.- En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrá en cuenta las características singulares del conjunto, su modulación, variedad y movimiento de formas.

1.2.- Cuando se actúe sobre manzanas completas o grandes parcelas se tendrá presente:

Los elementos de interés monumental y ambiental existentes y sus conexiones.

El módulo de estos elementos y el predominante en el entorno.

La integración de la manzana en su entorno.

1.3.- Se proyectará cuidadosamente el volumen de cubierta, integrando cajas de escalera, chimeneas, etc., teniendo presente el entorno del edificio.

##### 2. Fachadas.

2.1.- La instrucción general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.

2.2.- Se tenderá a la proporción vertical de los huecos salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.

2.3.- Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que se configuran en las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano. En agrupaciones de más de dos parcelas, por tanto, será preciso construir tantos edificios como se desprende de la instrucción anterior.

2.4.- Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos.

##### 3. Cubiertas.

La cubrición de los edificios deberá ser con tejados. Los tejados deberán ser rematados en fachada por alero y la pendiente estará comprendida entre el 25 al 35 %.

#### **Art. 170. Materiales.**

##### 1. Fachadas.

Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente por su color, textura y auténtica expresividad. Para cualquier modificación del material a emplear, dentro de los autorizados en las presentes Normas Subsidiarias, se precisará del dictamen de la Comisión del Patrimonio Cultural.

1.1.- Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizar éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.

Cuando se trate de la restauración de elementos antiguos, se atenderá en cada caso al dictamen de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Edu-

cación de la D.G.A., o la Comisión Provincial del Patrimonio.

1.2.- En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados.

No se permite el empleo de ladrillo visto, en grandes superficies y especialmente en colores blancos o rojo vivo. En casos debidamente tratados se permitirá la colocación de algún elemento estructural empleando ladrillo de tejar hecho a mano y de color oscuro o ladrillo mecánico de aspecto similar.

Se recomienda el empleo de revocos en tonos ocres térreos naturales y la utilización de texturas lisas.

1.3.- Bajo las condiciones anteriores no se prescribe ningún tipo de material, siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente, dependiendo también en gran medida su adecuación del correcto diseño del edificio.

1.4.- El uso de piedra como material de construcción y especialmente en las fachadas puede adquirir modalidades muy diferentes y todas ellas altamente recomendables por la dignidad y nobleza que otorgan a los edificios.

Se recomienda especialmente para los zócalos o plantas bajas el uso de la piedra del lugar, bien como mampostería o bien como cantería de sillares regulares dispuestos en la forma tradicional.

La piedra puede ser un elemento disonante en las formas siguientes y por lo tanto se prohíbe:

a) Cuando se trate de aplacados ostensiblemente presentados como tales.

b) Cuando se utilice pulimentada o con brillo (se incluyen mármoles).

c) Cuando se use mampostería concertadas muy poco naturales.

1.5.- Se prohíben los muros cortinas donde los elementos metálicos preponderan junto con el vidrio transparente, traslúcido y opalino.

1.6.- Se permite el uso de hormigón visto, en cornisas, impostas o elementos aislados, cuando se le proporcione un tratamiento superficial, del tipo abujardado, o chorro de arena, y acabado en la gama de colores usuales en la localidad.

1.7.- Se prohíbe la utilización mimética en todo edificio de nueva planta de los materiales y elementos decorativos tradicionales, si bien éstos pueden ser tomados como base de inspiración de diseños actuales.

##### 2. Fachadas secundarias y patios abiertos.

Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal aunque sea con carácter temporal.

##### 3. Medianerías.

Aún cuando se prevea que un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual

manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

#### 4. Cubiertas.

Los tejados serán de teja árabe y rematados con alero de madera, o de piedra, o en las condiciones descritas en el apartado 1.6 de este artículo.

#### 5. Canalones.

Cuando se haga uso de ellos se aplicarán los siguientes criterios:

5.1.- Se prohíbe la utilización de canalones en terreno calificados con Ordenanzas 1.A y 1.B.

5.2.- Se permite el canalón oculto siempre que el tejado siga la misma línea y pendiente que la general de la cubierta y que se sitúe en la vertical del muro de cerramiento.

5.3.- No se admitirá la colocación en segundo plano del canalón, con falseamiento del alero y produciendo escalonamiento en el plano de cubierta.

6. Elementos complementarios. (Chimeneas, cajas de escalera, etc.)

Se tratarán con materiales coherentes con los generales del edificio, de forma que no se produzcan rupturas visuales.

#### 7. Carpinterías.

7.1.- En general las carpinterías exteriores serán de maderas, siempre que por la magnitud del cerco y bastidor armonicen con la tradicional de la zona.

En suelos con Ordenanzas 1.A y 1.B, se utilizará exclusivamente carpintería de madera.

7.2.- Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpinterías siempre que por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color armonicen con el tradicional de la zona.

7.3.- El acabado de las carpinterías será en tonos oscuros o en su color natural para el caso de la madera, siempre in acabados no metálicos, y sí lacados o esmaltados.

#### 8. Cerrajerías.

8.1.- Los balcones tendrán balaustas exclusivamente verticales, prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia dentro o hacia fuera o combinadamente.

8.2.- Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

8.3.- El acabado será en colores oscuros terminación mate.

8.4.- Se prohíben los balcones o antepechos en los que se utilice la armadura metálica conjugada en cristal y otros materiales vítreos, opalinos, etc.

8.5.- No se admiten balcones de cerrajería con incorporación de jardines y otros elementos caprichosos.

8.6.- En el caso de barandas, balcones o galerías de madera, los barrotes serán torneados inspirados en otros antiguos del lugar.

8.7.- La disposición de pilastras, zapatas y tejadillos para las galerías, seguirán la disposición de otros antiguos.

### **Art. 171.- Publicidad. Establecimientos comerciales. Rótulos. Anuncios.**

No se permitirán los carteles publicitarios que afecten perjudicialmente a ambientes monumentales.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales de los propios de la fachada, las jambas entre los huecos y los dinteles o arcos. Encima de éstos podrán colocarse solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce y otro material de calidad, y en ningún caso el "neón", plástico, etc.

Debe prohibirse en estas zonas la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios que los debidamente autorizados, debiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

### **Art. 172.- Tendidos eléctricos y telefónicos.**

Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta no se permitirá tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios.

### **Art. 173.- Alumbrado.**

Los aparatos de alumbrado y farolas no perturbarán, por diseño y situación, el ambiente ni la adecuación de la contemplación de los edificios de interés.

Se cuidará la intensidad conveniente del alumbrado, tendiendo a crear el clima adecuado al carácter del núcleo.

Teruel, Marzo de 2.008.- La Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, M. Dolores Jiménez Carbó, Col. Núm.: 22.058.

---

## EXPOSICIÓN DE DOCUMENTOS

---

### ORDENANZAS FISCALES Y REGLAMENTOS

*De conformidad con lo preceptuado en el art. 17.2 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004. (Ordenanzas Generales y Reglamentos), quedan expuestos al público en los tabloneros de anuncios y oficinas de los Ayuntamientos por plazo de treinta días y para que los interesados puedan formular las reclamaciones oportunas, los siguientes expedientes y Ordenanzas, aprobados inicialmente por los Plenos de las respectivas Corporaciones:*

38.935.- La Codoñera.- Ordenanza General por la que se regula el funcionamiento y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos.

38.922.- Manzanera.- Ordenanza Fiscal Nº 17 de Tasa Reguladora del Servicio de Atención y Alimentación en Centros Educativos

38.926.- Torre los Negros.- Ordenanza General por la que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos.