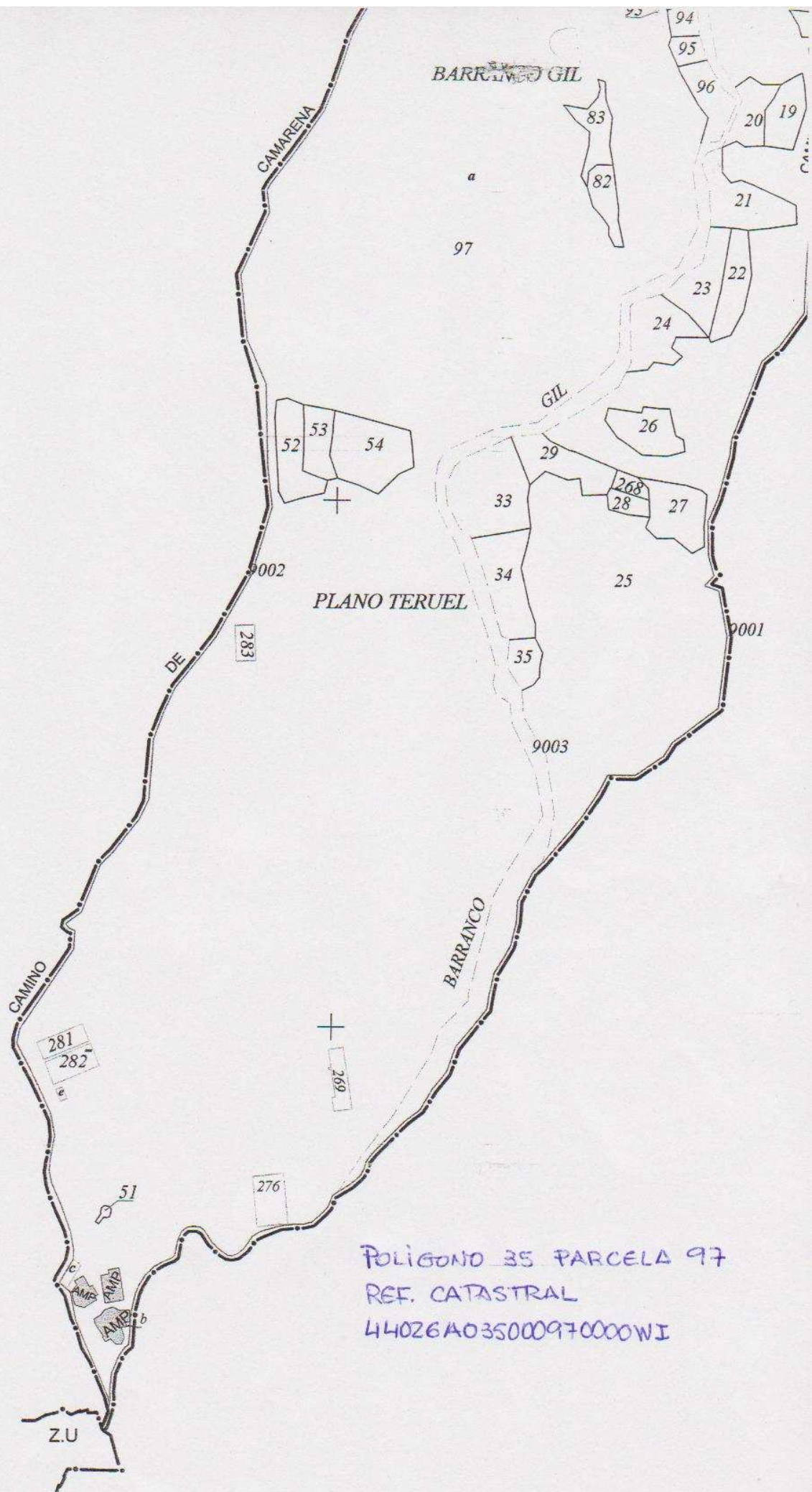
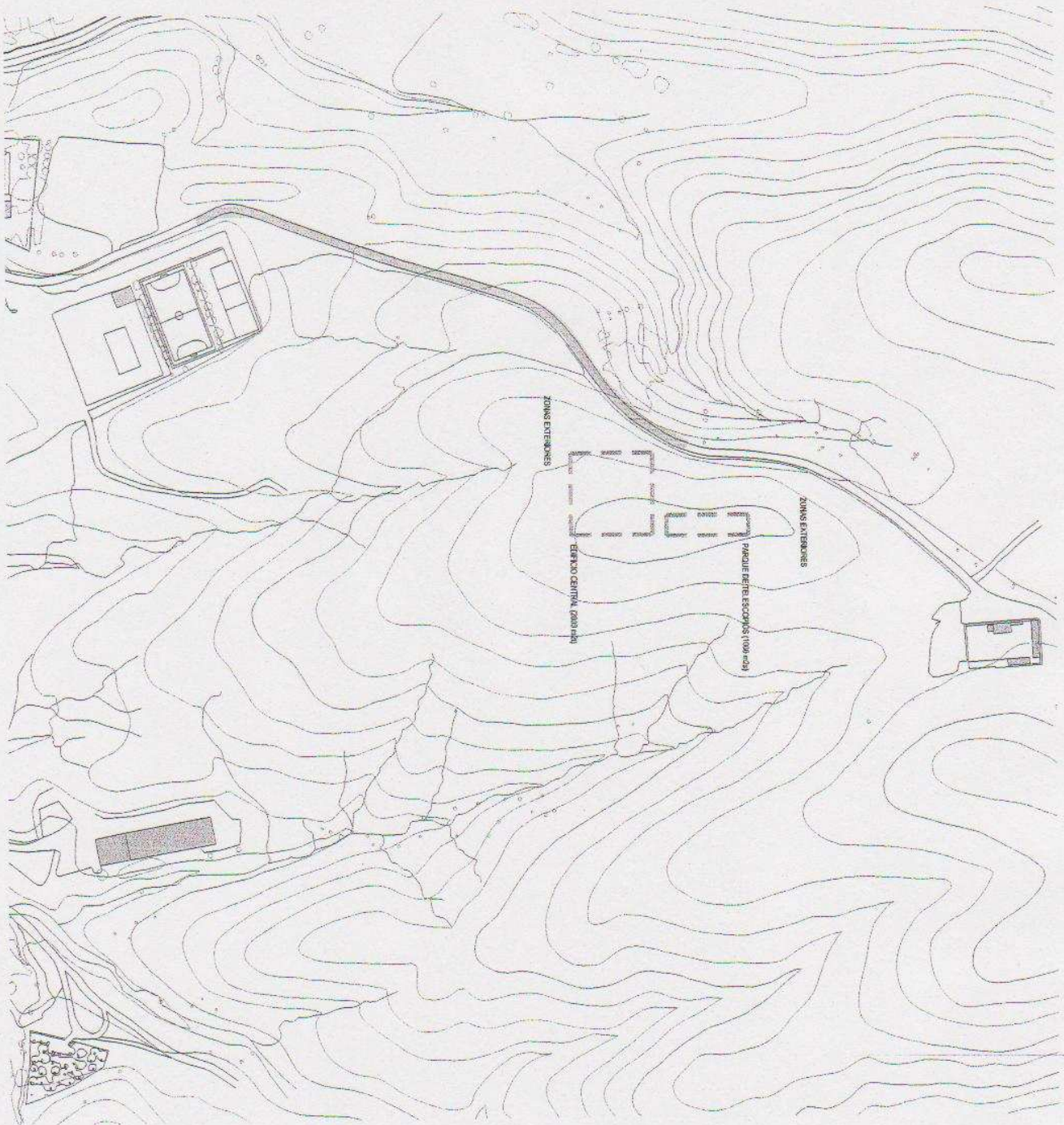


P.43







LEGENDA

**POSIBLE ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN**  
 OCUPACIÓN DE SUELO PREVISIÓN < 10,000 m2  
 CONSTRUCCIÓN PREVISIÓN < 2,000 m2  
 PARQUE DE TELECOMUNICACIONES 1,000 m2  
 ENTORNO CENTRAL 2,000 m2  
 ZONAS EXTERIORES < 5,000 m2

ACCESO

**ACCESO RODADO POR EL CAMINO DE CAMARENA**  
 PUNTO DE CONEXIÓN A LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS EN EL PARQUE DEPORTIVO MUNICIPAL  
 DISTANCIA APROXIMADA 200 metros

①

**AUTORIZACIÓN DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE**  
 MEDIANTE AUTORIZACIÓN ESPECIAL

FECHA

**AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LAS SALINAS**

ESCALA

**CAMINO DE CAMARENA**

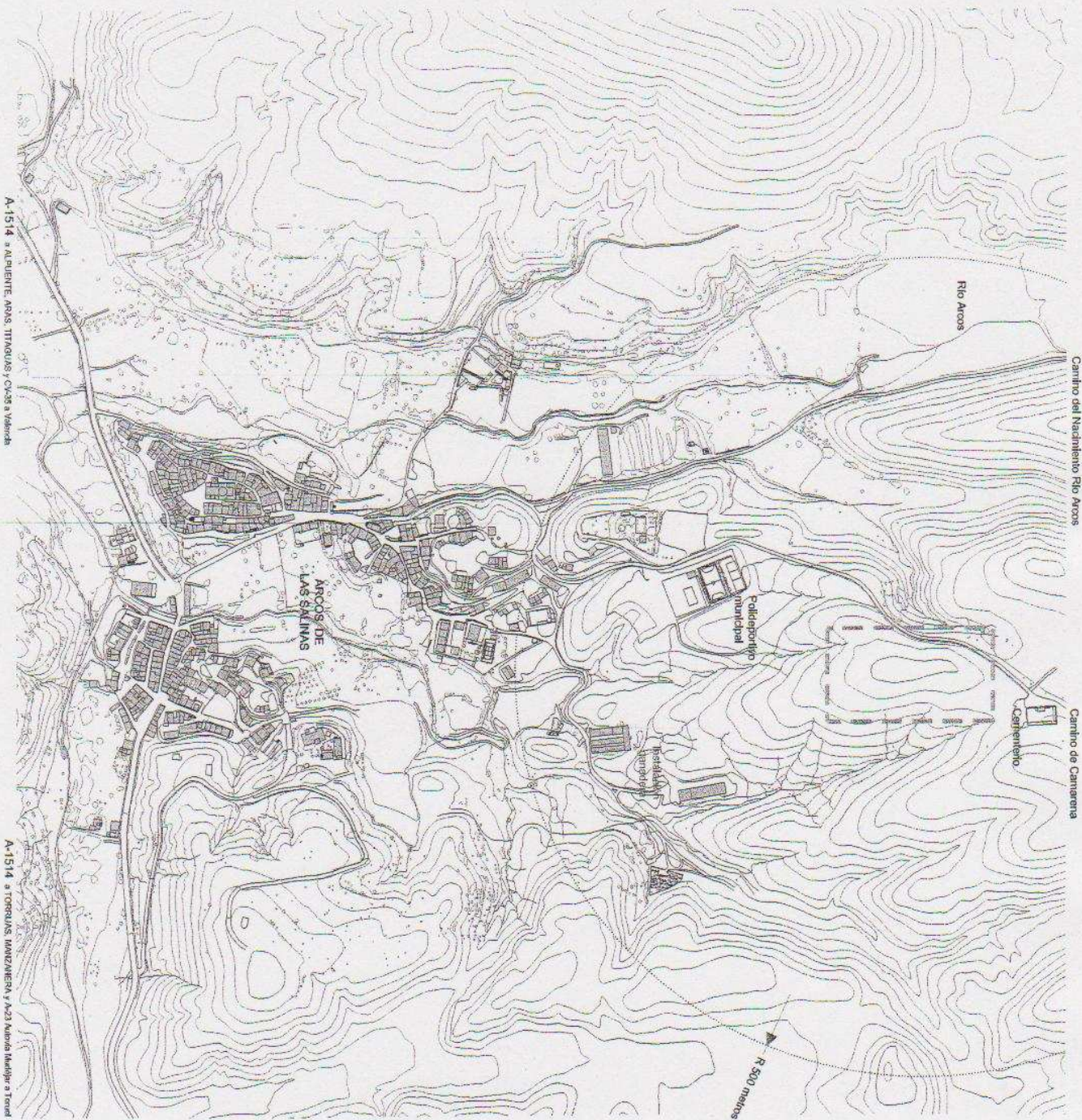
NÚMERO

**AMBITO AFECTADO POR EL PROYECTO**

02/11

ARQUITECTA  
**ESTHER CASAL GIMÉNEZ**  
 C/ NIMÉLIDES, 7 - B 46001 Valencia tel. 637 242 990





NECESARIA UBICACIÓN EN ZONAS ELEVADAS Y ABIERTAS  
 REFERENCIA CATASTRAL: 4402866590030001 E2  
 SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA: 455,24 m<sup>2</sup>

AMBITO DE LA ACTUACION  
 OCUPACION DE SUELO PRESENTA: 10,000 m<sup>2</sup>  
 CONSTRUCCION PRESENTA: 2,000 m<sup>2</sup>

PUNTO DE CONEXIÓN A LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS  
 EN EL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL  
 ABASTECIMIENTO DE AGUA, ENLACE DE AGUA, ENERGÍA ELÉCTRICA,  
 TELECOMUNICACIONES Y RECICLAJE DE RESIDUOS

PROYECTO  
 AUTORIZACIÓN DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE  
 MEDIANTE AUTORIZACIÓN ESPECIAL  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LAS SALINAS  
 PROYECTOS  
 SITUACIÓN  
 CAMINO DE CAMARENA  
 PLANO  
 SITUACIÓN  
 P.01  
 ESCALA  
 1:5,000  
 FECHA  
 02/11  
 ARQUITECTA  
 ESTHER CASAL GIMÉNEZ  
 D. INGENIERO: 7 - 8 46003 Villavieja tel 633 242 699



EPTASA

3.- CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO.



Artículo nº 9.- Clasificación y régimen del suelo.

De acuerdo con el artículo 102 del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo, el suelo del término municipal se clasificará en los siguientes tipos:

- \* Suelo urbano
- \* Suelo no urbanizable.

Artículo nº 10.- Suelo urbano. Determinación y clasificación.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que en el presente Proyecto se incluyen dentro de la delimitación realizada, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 81.2 de la Ley del Suelo, del artículo 101 del Reglamento de Planeamiento y de la Instrucción sobre proyectos de delimitación de Suelo Urbano.

Artículo nº 11.- Régimen del suelo urbano.

Los terrenos clasificados como suelo urbano se registrarán por los preceptos contenidos en la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos y en las Ordenanzas reguladoras de la edificación contenidas en el presente documento como parte integrante del mismo.

Artículo nº 12.- Suelo no urbanizable. Determinación y clasificación.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos dentro de la delimitación de suelo urbano realizada.



Artículo nº 13.- Régimen del suelo no urbanizable.

Los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable se regirán por los conceptos y determinaciones de los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo y 44 y 45 del Reglamento de Gestión así como por las Normas de aplicación a esta clase de suelo contenidas en este documento.

Así mismo, son de aplicación las Normas de Protección que para el suelo no urbanizable están contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales de carácter provincial y las modificaciones que de estas se hagan en las futuras revisiones.



CUADRO DE CONDICIONES DE LA EDIFICACION

| EDIFICACION E INSTALACIONES CARACTERISTICAS DE CADA ZONA.                               | Condiciones de Uso |                     |                |                | Condiciones de Volumen                 |                        |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         | VIVIENDA           | COMERCIO Y OFICINAS | EQUIPAMIENTO   | INDUSTRIAS     | TIPOLOGIA URBANA                       | ALTURA MAX N° DE PLANT | EDIFICABILIDAD MAX. SOBRE PARCELA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
| Viviendas unifamiliares aisladas.                                                       | SI                 | NO                  | NO             | NO             | Aislada                                | 2                      | 1,0                                                                 |
| Viviendas Unifamiliares Adosadas o en hilera.                                           | SI                 | NO                  | NO             | NO             | Adosada ó en hilera                    | 2                      | 1,5                                                                 |
| Edificios de viviendas con anejos talleres e industrias no molestas Edificios públicos. | SI                 | En planta baja      | En planta baja | En planta baja | Manzana Cerrada o bloques.             | 3                      | 2,0                                                                 |
| Edificios destinados a Equipamiento comunitario.                                        | NO                 | SI                  | SI             | NO             | Bloques aislados o en manzana cerrada. | 3                      | 2,0                                                                 |



## \* CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

### Artículo nº 45.- Condiciones Generales Estéticas.

- 1/ El fomento y la defensa del conjunto estético del núcleo urbano, corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la legislación vigente.

Consiguientemente los Ayuntamientos, podrán denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensión del edificio y sistemas de cubiertas, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

- 2/ Deberán tenerse en consideración las siguientes limitaciones:

A. DEPOSITOS - No se permitirán depósitos elevados se parados de los edificios. Los depósitos, si existiesen, estarán ocultos e inscritos en el volumen de la edificación de forma que no desfiguren el aspecto general de ésta.

B. PRETILES - No se podrán construir pretiles en cubiertas no visitables, ni cubrir con los mismos los tejados o cubiertas inclinadas.

C. TERRAZAS, LAVADEROS Y TENDEDEROS - Cuando se proyecten terrazas para el lavado de ropa o tendederos, deberán cubrirse con materiales permanentes que impidan totalmente la visión desde la vía pública y viviendas próximas.



- D. TAPIAS - No se permitirán cerramientos de fábrica de altura superior a 1,80 m. por encima de esta altura podrán colocarse cerramientos diáfanos o vegetales, con altura máxima total de 2,20 m.

Los cerramientos de fábrica serán de piedra exclusivamente conservando la tipología tradicional en suelo no urbano. En zonas urbanas se autorizan cerramientos de ladrillo, siempre que se justifique su integración en el conjunto arquitectónico.

- E. MEDIANERIAS - Las medianerías se tratarán en todos los casos, en idéntica forma que las fachadas.

- F. ATICOS, SOBREATICOS Y BUHARDILLAS - Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total.

- G. RETRANQUEOS - Las construcciones podrán retirarse de las alineaciones exteriores siempre que se resuelvan satisfactoriamente las zonas de contacto con fincas colindantes.

- H. MOVIMIENTO DE TIERRAS - Dentro de cada parcela sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales casos los taludes deberán ser tratados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables, prohibiéndose muros de contención en altura visible superior a un metro.

Se prohíben movimientos de tierras que puedan afectar a las propiedades colindantes y los que de alguna manera puedan influir en la configuración del paisaje.

- I. FACHADAS Y CUBIERTAS - En el tratamiento de fachadas y cubiertas se exigirá un respeto absoluto de las tipologías locales. Se prohíbe de forma específica:

- a) Las imitaciones y materiales perjudiciales ó molestos para los colindantes (materiales brillantes, reflejantes, revestimientos de colores violentos, etc.).
- b) Los revestimientos de cerámica vidriada.



- c) Los elementos de composición arquitectónica que disientan abiertamente con tipologías locales (balcones, rejas, terrazas, chimeneas, faroles, zócalos, etc.)
- d) Las planchas onduladas de cualquier tipo en cubiertas de edificios no industriales. Con carácter general sólo se autorizan cubiertas inclinadas, con una pendiente mínima del 40%, revestidas con tejas cuyas piezas no serán mayores de 40 x 30 cm. Esta disposición podrá ser más restrictiva si lo exigen las tipologías locales.

En toda clase de edificaciones se prohíbe la adición o sustitución parcial de paramentos y cubiertas, que desvirtuen la homogeneidad de las construcciones.

J. COMPOSICION GENERAL DE EDIFICIOS BARRERAS ARQUITECTONICA.

Todos los edificios de uso público y viviendas serán accesibles a toda clase de personas aplicándose la "Ordenanza sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías y espacios públicos".

Se prohíben las edificaciones aisladas montadas sobre pilotes con acceso obligado al segundo nivel.

El tratamiento de todos los cuerpos de las edificaciones, será homogéneo y su acabado se concretaría en la correspondiente recepción de las obras.

Los espacios muertos de planta baja, aunque no tengan muros de cerramiento computarán a efectos de evaluación de edificabilidad.



## \* NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo nº 47.- Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las normas contenidas en este capítulo es la totalidad del suelo no urbanizable del término municipal.

Las normas que aquí se reflejan transcriben los conceptos y determinaciones establecidas en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo y 44 y 45 del Reglamento de Gestión adaptados a este municipio, así como las normas propias de este proyecto que complementan las anteriores.

Artículo nº 48.- Construcciones permitidas. Nucleos de población

- a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza de cada 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, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

En lo referente a la instalación de granjas deberá cumplirse además la normativa que al respecto ha dictado la Comisión Provincial de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas de Teruel en su circular 3/82.

- b) Como excepción podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la vigente Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

- c) Nucleos de población.

Se entiende en un suelo no urbanizable existe posibilidad de un núcleo de población, cuando el lugar de que se trata cumpla alguna de estas condiciones.



# EPTASA

- Que tenga fácil acceso y que esté pavimentada
- Que se sitúe en una zona de suelo no urbanizable en la que pueda delimitarse una superficie inferior a una hectárea en la que existan más de una vivienda.

Para impedir la formación de núcleos de población y para regular las edificaciones aisladas permitidas se establece la siguiente normativa:

## 1).- Parcela mínima:

- a1) En regadío = 2.500 m<sup>2</sup>.
- a2) en seco = 20 Has.

En ningún caso estas dimensiones estarán en contradicción con las señaladas por el Ministerio de Agricultura para la región, en cuyo caso prevalecerán las que este marca.

## 2).- Retranqueos:

- b1) En regadío: mínimo de 10 metros en todos los límites de la finca.
- b2) En seco: mínimo de 50 metros en todos los límites de la finca.

## 3).- Ocupación máxima:

- c1) en regadío: cinco por ciento de la superficie total de la parcela.
- c2) En seco: una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>. en edificio único por cada 20 Has. de superficie.

## 4).- Edificabilidad máxima bruta.

- d1).- en regadío = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- d2).- en seco = 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## Artículo nº 49.- Tipología de la edificación

- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que aquí se definen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.



Artículo nº 50.- Divisiones y segregaciones

- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Artículo nº 51.-

Procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se hace mención en el apartado b) del artículo 48.

Se desarrollará del modo siguiente:

1.- Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento respectivo, en la que se harán constar los siguientes extremos:

Nombre, apellidos, o en su caso denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, reflejados en un plano de situación.

Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.

Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.

2.- El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel.

3.- La Comisión Provincial de Urbanismo, someterá el expediente a información pública durante quince días en la



.../...

capital de la provincia.

4.- Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la autoridad u órgano competente. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Si se tratare de edificios destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios del Proyecto de Delimitación de suelo urbano, las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse - que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

Artículo nº 52.- Implantación de campamentos de turismo en suelo no urbanizable.

Se regulará por la normativa establecida por la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel en su circular 3/1.983 en tanto no quede regulada definitivamente por las Normas Subsidiarias Provinciales, sin perjuicio de las competencias que en materia de turismo tienen otros organismos de la Administración Central y Autonómica.

Artículo nº 53.- Zonas de protección.

Se establecen como zonas de protección especial las siguientes:

a).- Protección de comunicaciones:

1): Carreteras = su régimen jurídico está sometido a lo establecido para las zonas de protección en la vigente Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1.974 y su Reglamento General (Real Decreto 1073/1977 de 8 de Febrero). En los citados textos legales se regula el uso de los terrenos y la edificación de las zonas anejas a las carreteras según su categoría.



2). Ferrocarril.

Su regimen jurídico está regulado por la ley sobre Conservación y Policia de los Caminos de Hierro de 23 de Noviembre de 1.877.

b).- Protección de cauces:

Las zonas de dominio público de los cauces son competencia de la Comisaria de Aguas por lo que cualquier actuación urbanística sobre las mismas necesitará la previa y oportuna autorización del citado organismo.

c).- Otras zonas de protección.

Podrán establecerse otras zonas de protección, redactado previamente Planes Especiales para este fin de acuerdo - con el apartado 3 del artículo 76 del Reglamento de Planeamiento.