



AYUNTAMIENTO DE MONREAL DEL CAMPO TERUEL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ANEXO DE SINTESIS

SEPTIEMBRE 2005



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.
Jesús Rueda - M^a Angeles Vega, Arquitectos
www.ruedavega.com

**AYUNTAMIENTO DE
MONREAL DEL CAMPO**

T E R U E L

***PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA***

ANEXO DE SÍNTESIS

Septiembre 2005

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	INTRODUCCIÓN.	1
1.1	ANTECEDENTES.	1
1.2	CONTENIDO.	1
1.3	TRAMITACIÓN.	1
2.	CRITERIOS Y OBJETIVOS.	3
2.1	ALCANCE DE LA REVISIÓN.	3
2.2	OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.	3
2.2.1	DELIMITACIÓN DE ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES.	4
2.2.2	SUELO NO URBANIZABLE.	4
2.2.3	REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL NÚCLEO CONSOLIDADO.	4
2.2.4	DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.	5
2.2.5	NORMATIVA DE PROTECCIÓN.	5
2.2.6	GESTIÓN URBANÍSTICA.	5
3.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.	6
3.1	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.	6
3.2	SUELO URBANO.	6
3.2.1	DELIMITACIÓN.	6
3.2.2	CLASIFICACIÓN.	6
3.2.3	NORMAS PARTICULARES DE ZONA.	7
3.2.4	GESTIÓN DEL SUELO URBANO.	7
3.2.5	SECTORIZACIÓN EN SUELO URBANO.	8
3.3	ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	10
3.3.1	SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG).	10
3.3.2	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE).	11
3.4	SUELO URBANIZABLE.	13
3.4.1	DELIMITACIÓN.	13
3.4.2	DELIMITACIÓN DE SECTORES. CONDICIONES DE DESARROLLO.	13
3.5	ELEMENTOS PROTEGIDOS.	14
3.6	SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.	14
3.6.1	SISTEMA DE LA RED VIARIA.	14
3.6.2	SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	15
3.6.3	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.	15
3.6.4	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.	15
4.	ASPECTOS CUANTITATIVOS.	16
4.1.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	16
4.2	APROVECHAMIENTO MEDIO.	18
4.2.1	SUELO URBANO.	18
4.2.2	SUELO URBANIZABLE.	18
4.2.3	CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLANEAMIENTO.	19
4.2.4	JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDAR DE ESPACIOS LIBRES.	19
4.2.5	ESTIMACIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.	19

0. PRESENTACIÓN

El presente documento constituye el Anexo de Síntesis del Plan General de Ordenación Urbana de Monreal del Campo, Provincia de Teruel, en cumplimiento del artículo 53 del Decreto 52/02, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el desarrollo parcial de la Ley 5/99, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial en pequeños municipios.

Han intervenido en su redacción las siguientes personas:

M^a Ángeles Vega González, Arquitecto.

Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.

Juan Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Vanessa Vidal Juárez, Arquitecta.

Ruth Zavala Juárez, Arquitecta.

Daniela Badeca da Costa, Arquitecta.

Madrid, septiembre de 2005

Fdo.: M^a Ángeles Vega González

1. INTRODUCCIÓN.

1.1 ANTECEDENTES.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monreal del Campo, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel en su sesión de 3 de Octubre de 1995, adaptadas a la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, así como su Texto Refundido de 1992.

La sentencia del Tribunal Constitucional de 1997, por la que se declaraban nulos la mayoría de los preceptos de estas leyes, junto con la posterior entrada en vigor de la Ley 6/1998, estatal, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, plantea una situación en la que el planeamiento requiere de una adaptación al marco jurídico vigente, transformándose en Plan General de Ordenación Urbana.

En este contexto, se plantea el presente Plan General con un enfoque de mera adaptación del planeamiento al nuevo régimen jurídico, manteniendo lo fundamental del contenido del planeamiento en vigor, si bien se propone algún ajuste o modificación, conforme a lo descrito en la presente memoria.

1.2 CONTENIDO.

El contenido del presente Plan General incluye las determinaciones generales y particulares que para cada clase de suelo se detallan en los artículos 33 a 39 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Conforme al artículo 40 de la misma Ley, dichos contenidos se desarrollan en la siguiente documentación:

- 1) Memoria descriptiva.
- 2) Memoria justificativa.
- 3) Anexo de Síntesis.
- 4) Planos de Información.
- 5) Planos de Ordenación.
- 6) Normativa Urbanística.
- 7) Catálogo de Protección.
- 8) Estudio Económico.

1.3 TRAMITACIÓN.

El Ayuntamiento de Monreal del Campo aprobó inicialmente el Plan General en sesión plenaria celebrada el 3 de julio de 2002, abriendo un plazo de exposición pública de dos meses. Durante este trámite se recogieron 64 alegaciones de particulares, Asimismo, se recabaron los correspondientes informes sectoriales.

Tras el Trámite de Exposición Pública de la Aprobación Inicial de la Adaptación a Plan General de las Normas Subsidiarias Municipales de Monreal del Campo, se redactó un nuevo documento estimándose total o parcialmente de 32 alegaciones, de las 64 presentadas.

Considerándose que las modificaciones que introducían en el Documento la estimación del conjunto de alegaciones variaban sustancialmente los contenidos del primer documento, se procede a la apertura de un nuevo periodo de Exposición Pública referido a los aspectos afectados por estas alegaciones, previo a la aprobación Provisional. A lo largo de este trámite se recogieron 20 alegaciones de particulares, de las que se estiman total o parcialmente 9.

Además de los cambios introducidos por las alegaciones presentadas, se recogen las indicaciones de la Corporación Municipal y los informes sectoriales recibidos. Se aprueba provisionalmente este documento y se remite a la CPOT para su aprobación definitiva.

La CPOT devuelve el documento al ayuntamiento pidiendo la corrección de algunos aspectos del Plan General, que se incluyen en el presente documento.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

2.1 ALCANCE DE LA REVISIÓN.

La elaboración del presente PGOU se aborda con el criterio de la adaptación al nuevo marco jurídico de la Ley 5/1999 de las Normas Subsidiarias anteriores, resumiéndose a continuación las determinaciones más significativas:

- Remate del suelo urbano residencial al Norte del casco.
Se amplía el Suelo Urbano delimitado en las NNSS con dos nuevas Unidades de Ejecución (UE-3 y UE-6).
- Ajuste de unas manzanas residenciales situadas al noroeste del casco de Monreal para la construcción de una viviendas de promoción pública.
- Remate del suelo urbano al Suroeste del casco, teniendo como límite el ferrocarril. Ordenación de esta zona, impidiendo la mezcla de usos industriales y residenciales.
- Ordenación del borde del ferrocarril, alejando las construcciones y favoreciendo el acceso a la futura estación.
- Desarrollo de un nuevo suelo Urbanizable residencial en el entorno de la estación, que integre la misma en el tejido de Monreal.
- Creación de Suelo Urbanizable residencial al Este del casco urbano, en unos terrenos llanos y con buena accesibilidad. El eje principal de estos dos sectores (SUZ-2 y 3) articulará una nueva conexión de la zona norte de Monreal con la Carretera de Alcolea, evitando el paso de todo el tráfico por el casco histórico.
Este viario complementa el cierre norte de las Unidades de Ejecución 3 y 6.
- Operaciones puntuales de apertura de calles y de ajuste de alineaciones en el casco consolidado.
- Se regulan con mayor precisión las actuaciones posibles en los edificios incluidos en el Catálogo de Protección.
- Ampliación del Polígono Industrial El Tollo hacia el Sur, aprovechando la coyuntura favorable que ha supuesto el comienzo de la construcción de la Autovía de Levante.

2.2 OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.

El objetivo genérico del Plan General de Ordenación Urbana, definible como la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, se despliega en tres direcciones persiguiendo la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, la adecuación de su espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de las actividades capaces de generar riqueza y empleo, sin alterar sus cualidades, y la potenciación de su atractivo cara al aporte de recursos exteriores.

El Plan General es un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y de gestión.

Estos propósitos genéricos sirven de marco de referencia para la definición de objetivos sectoriales más concretos, como conclusión del diagnóstico efectuado, que se recogen a continuación de manera sintética.

2.2.1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES.

Los límites de Suelo Urbano Consolidado se ciñen a las áreas ya ocupadas y dotadas de servicios en los términos previstos por el artículo 13-a de la Ley 5/1999.

El Suelo Urbano No Consolidado incluye las Unidades de Ejecución de las anteriores Normas y que no han sido todavía desarrolladas además de los remates Norte y Suroeste del casco.

Las ampliaciones de Suelo Urbanizable residencial se concentran en el borde Este y al Sur del casco, consolidando el modelo urbano existente.

2.2.2 SUELO NO URBANIZABLE.

El objetivo genérico del Plan General para el Suelo No Urbanizable, consiste en la revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés paisajístico, ecológico o de otra naturaleza.

Asimismo, el Plan persigue el objetivo de creación del marco jurídico adecuado para esta clase de suelo, articulando la intervención de la administración local con un doble objetivo: por un lado, eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de degradación ambiental; por otro, potenciar su puesta en valor con la regulación de actividades compatibles con la preservación del medio físico.

En cualquier caso, se determinarán las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones y aprovechamientos de recursos naturales en los suelos rústicos, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio o de minimizar el impacto sobre el mismo.

En concreto, se presta especial atención a los siguientes aspectos:

- a. Establecimiento de condiciones restrictivas para limitar los aprovechamientos unifamiliares aislados en Suelo No Urbanizable (condiciones de formación de núcleo, dimensiones de parcela, etc.), si bien se intentarán recoger dentro de la regulación determinadas actuaciones ya existentes.
- b. Establecimiento de condiciones de distancia de explotaciones ganaderas a núcleos de población, y entre explotaciones de la misma especie, adaptadas a la singularidad del municipio.

2.2.3 REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL NÚCLEO CONSOLIDADO.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano consolidado, buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de sus valores arquitectónicos y constructivos tradicionales, así como los históricos, paisajísticos y medioambientales. Sólo desde su mantenimiento y potenciación es posible crear condiciones de atractivo cara al exterior.

En orden a conseguir este objetivo, el Plan General trata los siguientes temas:

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior de los cascos, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que los caracterizan.
- Regulación, a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades que son admisibles dentro de los cascos, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales. Erradicación de las actividades ganaderas molestas que en la actualidad coexisten con las viviendas en el interior de los núcleos.
- Regular los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.

2.2.4 DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.

El Plan General prevé las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las carencias dotacionales del municipio en el orden del equipamiento asistencial, escolar, sociocultural, deportivo, etc.

Asimismo, establecen las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de completamiento de las redes básicas, así como las calificaciones de suelo precisas para la localización de depósitos, depuradoras, escombreras, cementerios etc.

2.2.5 NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

La Normativa Urbanística establecerá las condiciones de protección de las zonas o elementos que lo requieren, en virtud de sus características o interés.

- Protección de las vegas y riberas de los cauces a su paso por el núcleo y sus proximidades.
- Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.
- Delimitación de las zonas que por poseer valores ecológicos, medioambientales, agrícolas o de cualquier otro tipo, merecen protegerse de la posible implantación de construcciones o instalaciones que desvirtúen sus cualidades.
- Indicación de las infraestructuras del territorio que determinen algún régimen de protección en sus márgenes en virtud de su legislación sectorial, al objeto de poder determinar las bandas de afección y el contenido de la protección, en cada caso.

2.2.6 GESTIÓN URBANÍSTICA.

Como última meta global del Plan General, cabe señalar la necesidad de redactar un documento eficaz para la gestión urbanística, que recoja en la medida de lo posible los intereses de la mayoría de los habitantes, y que sirva de instrumento práctico para encauzar la actividad urbanística y edificatoria del municipio.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Se describen en este título los aspectos fundamentales del modelo urbanístico definido por el Plan General.

3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.

El esquema de ocupación del territorio que plantea el presente Plan General consolida el existente, presentando a Monreal como núcleo principal del municipio, asumiendo la centralidad funcional y estructural del esquema territorial. Además de este núcleo existe el Polígono Industrial de El Tollo.

3.2 SUELO URBANO.

3.2.1 DELIMITACIÓN.

Las anteriores Normas Subsidiarias consolidan el casco antiguo y el ensanche residencial de Monreal, planteando unas ampliaciones de Suelo Urbano con usos residenciales al norte del casco.

El presente Plan General recoge este esquema rematando este borde Norte y compensando el excesivo direccionamiento hacia el norte de los desarrollos de los últimos años con un nuevo borde de Suelo Urbano y un sector de Suelo Urbanizable al sur del casco.

En el interior del núcleo se mantiene el tratamiento básico dado a las alineaciones y calificaciones zonales.

3.2.2 CLASIFICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan General los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 8 de la Ley del Suelo (6/1998), en el 13 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General.

Conforme al artículo 14 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el presente Plan General diferencia dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas. Estos suelos coinciden con los suelos ocupados en el núcleo urbano tradicional.
- Suelo Urbano No Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados. Se delimitan así Unidades de Ejecución, en cuyo desarrollo se prevé la ejecución de la urbanización, cargando sobre los propietarios los costes derivados de ésta.

3.2.3 NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

A los efectos de establecer las distintas intensidades y niveles de uso del suelo y de edificación, el Plan General establece una división del Suelo Urbano en áreas homogéneas denominadas zonas de ordenanza.

En cada zona de ordenanza se establece un determinado tipo de condiciones de uso y edificación. Las diferentes zonas son las siguientes:

1. Casco Histórico.
2. Manzana Cerrada.
3. Unifamiliar Intensiva.
4. Industrial - Agrícola
5. Industria general.
6. Servicios.
7. Dotacional Compacto.
8. Dotacional Exento.
- 9 Espacios libres y zonas verdes. (Parques y jardines - Protección de cauces y vaguadas).

3.2.4 GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Cuando la parcela se vea afectada por una actuación aislada (ajuste de alineación, apertura de nuevo vial, cesión de zona verde, etc.), excluida de Unidad de Ejecución, se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se desarrollará conforme a las determinaciones propias del sistema de actuación determinado para cada Unidad de Ejecución. Se señala en cada ficha individualizada si el Sistema de Actuación es preceptivo o facultativo.

Estos suelos se desarrollarán a través de Actuaciones Sistemáticas sobre cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas, conforme al artículo 99 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

La relación de Unidades de Ejecución contenidas en el Plan General es la siguiente:

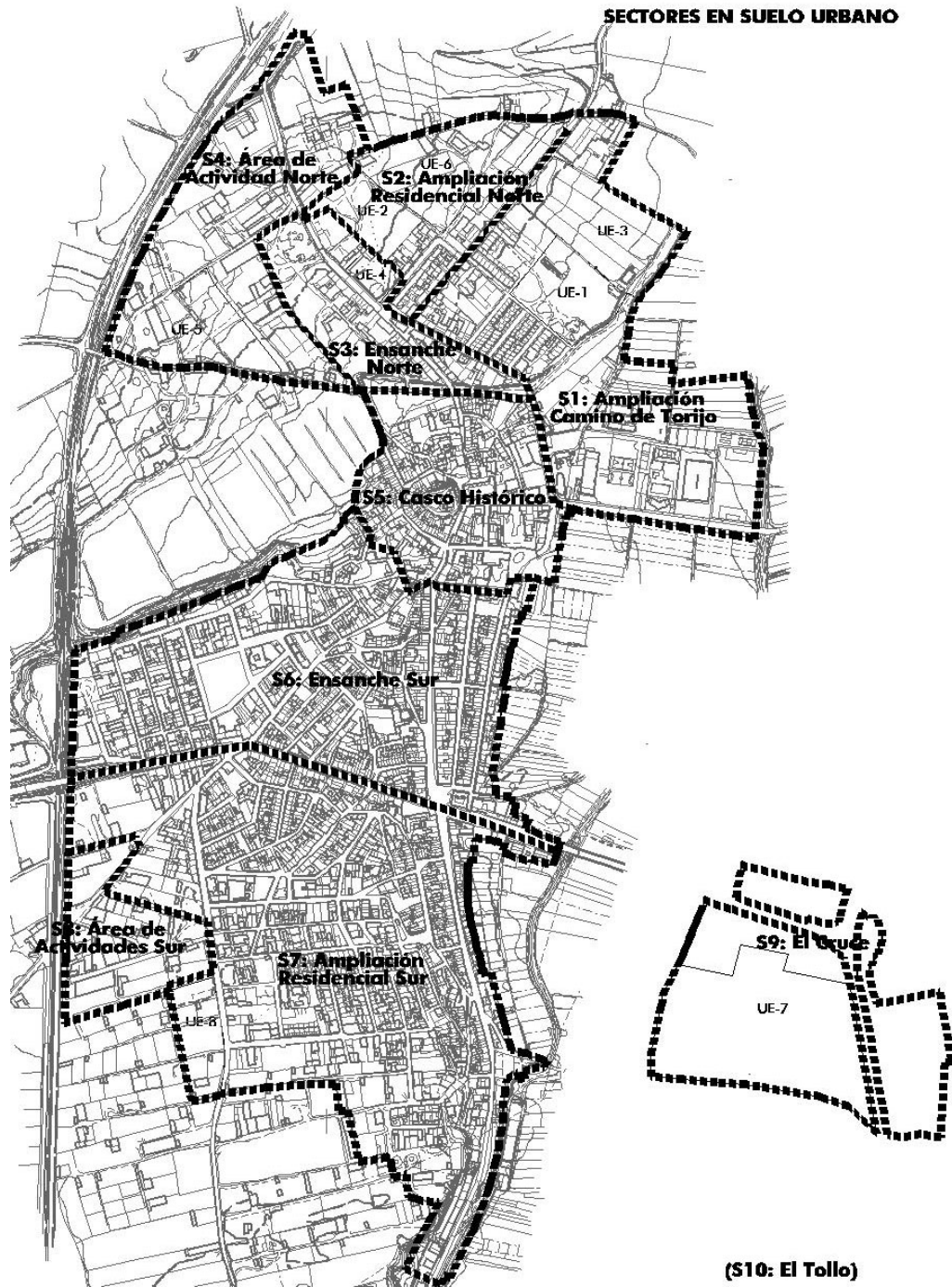
NUM	NOMBRE
01	Camino de Torrijo - I
02	Prolongación de la Calle Goya - I
03	Camino de Torrijo - II
04	Calle Teruel
05	Camino de Molina
06	Prolongación de la Calle Goya - II
07	El Cruce
08	Calle Majuelo

3.2.5 SECTORIZACIÓN EN SUELO URBANO.

A los efectos del cumplimiento de las determinaciones del artículo 101 de la Ley 5/1999 referente al límite de diferencia de aprovechamiento medio entre Unidades de Ejecución del mismo Sector, se establece la siguiente sectorización en Suelo Urbano, recogida gráficamente en el Esquema adjunto. En él se pueden apreciar las delimitaciones de los distintos sectores, junto con las Unidades de Ejecución incluidas en cada uno de ellos.

La relación de sectores es la siguiente:

- **S1: Ampliación Camino de Torijo.**: corresponde con los suelos destinados a usos residenciales unifamiliares situados al Este del Camino de Torijo, incluye en su ámbito las Unidades de Ejecución 1 y 3;
- **S2: Ampliación Residencial Norte.**: corresponde con los suelos destinados a usos residenciales unifamiliares situados al Oeste del Camino de Torijo, incluye en su ámbito las Unidades de Ejecución 2 y 6;
- **S3: Ensanche Norte.**: corresponde con los suelos destinados a usos residenciales multifamiliares y/o unifamiliares con ordenanza de Ensanche, están situados al Norte del Casco Histórico de Monreal y contiguos a él, incluyendo la Unidad de Ejecución 4;
- **S4: Área de Actividad Norte.** (UE-5): abarca los suelos dedicados a usos industriales agropecuarios situados al Norte del casco de Monreal;
- **S5: Casco Histórico.** (no tiene SUNC);
- **S6: Ensanche Sur.** (no tiene SUNC): corresponde con los suelos destinados a usos residenciales multifamiliares y/o unifamiliares con ordenanza de Ensanche, están situados al Sur de la Carretera de Alcolea;
- **S7: Ampliación Residencial Sur.** corresponde con los suelos destinados a usos residenciales unifamiliares situados al Sur del casco, incluye la UE-8;
- **S8: Área de Actividad Sur.** (no tiene SUNC): abarca los suelos dedicados a usos industriales agropecuarios situados al Sur del casco de Monreal, junto al ferrocarril
- **S9: El Cruce.**: constituye un núcleo semiaislado del casco, junto al cruce de las carreteras de Alcolea y de Teruel, incluye la UE-7.
- **S10: El Tollo.** (no tiene SUNC); está formado por el Polígono Industrial, separado del casco urbano de Monreal.



3.3 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo una precisa clasificación del Suelo no Urbanizable.

Conforme al artículo 19 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación según el planeamiento territorial o la legislación sectorial, conforme al artículo 9.1ª de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- b) Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifican la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deben protegerse para facilitar su recuperación; todo ello conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas; también conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- d) Los terrenos inadecuados para el desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 19-b de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

La necesidad de proteger especialmente aquellas áreas de mayor fragilidad y la aplicación de las limitaciones y servidumbres para la protección del dominio público, ha llevado a diferenciar dos categorías dentro de esta clase de suelo, con arreglo a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón: **Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Especial.**

3.3.1 SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG).

En correspondencia con el artículo 20.3 de la Ley 5/99, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección pero que el Plan General considera inadecuados para un desarrollo urbano (art. 19-b).

El Suelo No Urbanizable Genérico es sobre el que procede establecer las condiciones menos rígidas en cuanto a protección de su carácter rústico, ya sea por la ausencia de especiales valores que proteger, por la consolidación de instalaciones existentes, o por su carácter residual.

Se clasifica dentro de esta categoría la mayor parte de los terrenos cultivados, a ambos lados de la vega del Jiloca, sobre suelos agrícolas de escaso valor ambiental.

Estas áreas clasificadas como Suelo No Urbanizable Genérico pueden ser interesantes como soporte de cierto tipo de instalaciones adecuadas al carácter rústico de estos suelos, si bien han de ser también mantenidas al margen de procesos urbanizadores generalizados.

Dentro de estos suelos se distingue entre los que admiten instalaciones ganaderas (SNUG-1) y aquellos en los que están prohibidas (SNUG-2).

3.3.2 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE).

Se han establecido tres categorías dentro de esta clase de suelo. Estas categorías agrupan terrenos en función tanto de la similitud de sus características ecológicas o geográficas, como del tipo de protección que las diferentes áreas necesitan para garantizar su preservación y de la aplicación de limitaciones servidumbres y para la protección del dominio público.

Conforme a lo previsto en el artículo 20 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el Suelo No Urbanizable Especial queda subdividido en las siguientes cuatro clases subdivididos en distintas categorías:

1) SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN ECOLÓGICA (SNUE-E).

- A. SNUE-E1: Suelos de Protección de cauces, vegas y vaguadas.
- B. SNUE-E2: Suelos de Protección de enclaves de interés.
- C. SNUE-E3: Suelos de Protección ecológico - forestal.

2) Suelo No Urbanizable ESPECIAL de protección de infraestructuras (SNUE-I).

- A. SNUE-I1: Protección de carreteras.
- B. SNUE-I2: Protección ferroviaria.
- C. SNUE-I3: Protección del entorno del Cementerio
- D. SNUE-I4: Protección de otras infraestructuras.

3) Suelo No Urbanizable ESPECIAL con protección cultural (SNUE-C).

- A. SNUE-C1: Protección de vías pecuarias.

Con esta clasificación se pretende dotar a estas áreas del territorio de un marco jurídico de protección que garantice la conservación de sus valores ambientales, culturales y territoriales, siendo necesario entender su delimitación como un todo continuo, en el que si bien se definen las nueve categorías de manera desagregada, no deben entenderse como excluyentes unas de otras. Por otra parte, sobre un mismo tipo de uso pueden superponerse dos categorías de Suelo No Urbanizable, en función de su localización en el municipio y de sus características específicas. A continuación se describen las distintas categorías definidas para el Suelo No Urbanizable Especial:

3.3.2.1 SNUE-E: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

Se trata de la clase de suelo que agrupa a aquellos suelos de mayor valor ecológico del término, y por tanto necesitados de un mayor nivel de protección. Dentro de esta clase de suelo se distinguen las siguientes tres categorías:

- A. SNUE-E1: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL de Protección de Cauces, Vegas y Vaguadas.

Estos suelos, situados sobre la vega de los río Jiloca, y entorno a los principales arroyos que discurren por el término municipal, poseen un especial interés ecológico y paisajístico, donde confluyen el paisaje del agua con la carga cultural de los aprovechamientos agrícolas tradicionales de vega, de alta interés agrícola, ecológico y paisajístico.

La fragilidad de los sistemas de vega, así como su afectación por ocupaciones espontáneas de carácter urbano, hacen que estos suelos deban protegerse, con carácter general, del proceso urbanizador.

La protección va más allá de lo establecido por la Ley 1/2001, de Aguas, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/86), delimitándose una franja de protección, incluyéndose todas aquellas masas arboladas y cultivos asociados a los cauces. Por otra parte, se ha sobredimensionado la banda de protección en algunos puntos de las márgenes del río Jiloca, y de las ramblas que drenan hacia la vega, abarcando la totalidad de su virtual área inundable, como margen de seguridad frente a posibles disfunciones del sistema de regulación del caudal, aguas arriba.

B. SNUE-E2: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE ENCLAVES DE INTERÉS.

En el término municipal de Monreal del Campo, se ha identificado la zona de Los Ojos, como un área concreta de interés, que por su significancia ecológica y paisajística, por su singularidad y por su fragilidad, y por tratarse de un área sometida a un plan de restauración y adecuación para el uso público, merece una consideración específica de cara a su especial protección.

Al tratarse de un enclave singular dotado de alta calidad ecológica y ambiental, su conservación requiere una limitación total frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que se han recogido desde el plan de restauración elaborado para el área.

C. SNUE-E3: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL de Protección Ecológico-Forestal.

La totalidad de estos suelos pertenecen a terrenos forestales arbolados o con arbolado ralo, de libre disposición, con consorcio de explotación forestal, por lo que, para evitar contradicciones entre la legislación forestal y la urbanística, se ha decidido unir a la protección establecida para estos espacios desde la legislación forestal, la normativa de protección urbanística.

Agrupar suelos dedicados fundamentalmente a la explotación de pinares intercalados con matorrales y arbolado natural disperso, situados en el extremo oriental del término municipal, en los parajes del Cerro del Buey, La Atalaya y La Rinconada.

3.3.2.2 SNUE-I: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas infraestructuras viarias, tendidos de alta tensión y el ferrocarril que discurren por el término, conforme a las siguientes leyes y decretos:

- A. SNUE-I1: Protección de Carreteras. Conforme a:
- Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
 - Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- B. SNUE-I2: Protección ferroviaria: Conforme a la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y Reglamento del sector (R.D. 2387/2004).
- C. SNUE-I3: Protección de otras infraestructuras: CEMENTERIO.
- D. OTROS ELEMENTOS. Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión.

3.3.2.3 SNUE-C: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN CULTURAL

A. SNUE-C1: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL de Protección de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias del término municipal de Monreal del Campo quedan protegidas en el presente Plan General conforme a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados).

3.4 SUELO URBANIZABLE.

3.4.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable del presente Plan General los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o No Urbanizable, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como del artículo 26 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Conforme al artículo 27 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, pueden existir dos categorías dentro de esta clase de suelo: Suelo Urbanizable Delimitado y Suelo Urbanizable No Delimitado.

En el presente Plan General solamente se establece Suelo Urbanizable Delimitado, con los siguientes sectores:

- SUZ-1: Ensanche Sur (residencial).
- SUZ-2: Ensanche Este-I (residencial).
- SUZ-3: Ensanche Este-II (residencial).
- SUZ-4: Ensanche Este-III (residencial).
- SUZ-5: Ampliación del Polígono Industrial El Tollo (industrial).

3.4.2 DELIMITACIÓN DE SECTORES. CONDICIONES DE DESARROLLO.

Los ámbitos de sectores de Suelo Urbanizable Delimitado se definen en los Planos de Ordenación a escalas 1/2000 y 1/1000. Todos estos ámbitos habrán de ser desarrollados mediante Planes Parciales de Ordenación como requisito previo a cualquier actuación de parcelación y edificación.

Los promotores de estos suelo deberán asumir los costes de urbanización de los mismos, incluidos a los de conexiones exteriores, y en particular los establecidos en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

3.5 ELEMENTOS PROTEGIDOS.

El presente Plan General incluye como documento específico el catálogo de elementos de interés cultural, arquitectónico, artístico o histórico que deben ser protegidos.

Este catálogo forma parte de la documentación del Plan General, conforme a lo previsto en el artículo 40 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, tramitándose conjuntamente con éste. Su contenido incluye las medidas de protección y tutela del Patrimonio Cultural que debe incorporar el Plan General en cumplimiento del artículo 33.d de la referida Ley, así como de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Se incluyen en el Catálogo de Protección 16 Edificios,.

3.6 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Constituyen los sistemas, el conjunto de elementos urbanos, que contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento de carácter colectivo en materia de comunicaciones, equipamiento, zonas verdes e infraestructuras y servicios, según el modelo urbanístico previsto en el presente Plan General.

Los sistemas se clasifican en generales o locales, en función de su ámbito de servicio.

Los Sistemas Generales conforman la estructura general y orgánica global del municipio, mientras que los Sistemas Locales tienen un alcance más reducido, cubriendo necesidades de ámbitos más concretos y sirviendo para completar a aquellos.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se califican de la siguiente manera:

3.6.1 SISTEMA DE LA RED VIARIA.

Se entiende por Sistema de la Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

I. Sistema General de la Red Viaria (RV), constituido por:

A. Viario de primer orden:

1. RV1: Carretera N-234.
2. RV2: Carretera N-211.
3. RV3: Carretera A-1509.
4. RV4: Autovía Levante - Aragón.
5. RV5: Acceso a Monreal del Campo desde la N-234.
6. RV6: Acceso a la nueva estación de Ferrocarril.

B. Viario de segundo orden: Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.

C. Caminos Rurales Estructurantes.

II. Sistema Local Viario:

A. Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.

- B. Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo no Urbanizable.

3.6.2 SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Constituye el Sistema de Zonas Verdes el conjunto de espacios libres públicos, arbolados o ajardinados, destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la cualificación de la escena urbana, y a la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida en el núcleo.

3.6.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

El Sistema de Equipamientos está formado por los terrenos y edificios destinados a equipamientos públicos.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación:

- EA: Equipamiento de la Administración.
- EC: Equipamiento Cultural.
- DP: Equipamiento Deportivo.
- ED: Equipamiento Educativo.
- ER: Equipamiento Religioso.
- ES: Equipamiento Sanitario - Social - Asistencial.
- Equipamiento Genérico. (sin asignación concreta de uso).

3.6.4 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

Este Sistema lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación:

- I. Sistema General.
- A. Infraestructura de Abastecimiento de Agua.
 - B. Infraestructura de Saneamiento de aguas residuales.
 - C. Infraestructura de Suministro de Energía Eléctrica.
 - D. Infraestructura de Telefonía.

- II. Sistema Local.

El Sistema Local de Infraestructuras está formado por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema.:

- A. Conducciones especiales y Red de Energía Eléctrica.
- B. Red telefónica.

4. ASPECTOS CUANTITATIVOS.

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos de la ordenación planteada en el presente Plan General y que ha sido descrita anteriormente.

4.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

4.1.1.1 Suelo Urbano.

TOTAL SUELO URBANO CASCO	965.365
TOTAL SUELO URBANO EL TOLLO	313.359
TOTAL SUELO URBANO	1.278.724

Que de forma detallada se describe en las siguientes tablas:

SUPERFICIES (m2)			
SUELO URBANO	MONREAL - SUC	EL TOLLO	SUNC
Casco Histórico	42.197	0	0
Ensanche	318.715	0	5.589
Residencial Unifamiliar	31.069	0	74.766
Industria Genérica	34.183	0	0
Industria Agrícola	54.965	218.905	13.093
Comercio y Servicios	1.626	0	19.819
Equipamientos	87.096	13.608	7.347
Zonas Verdes. Parques y Jardines	15.735	33.205	16.233
Zonas Verdes. Protección Cauces	9.131	0	0
Viaro y Aparcamiento	210.011	47.641	23.790
TOTAL	804.728	313.359	160.637

NUM	NOMBRE	SUP. TOTAL (m2)
01	Camino de Torrijo - I	13.791
02	Prolongación de la Calle Goya - I	9.893
03	Camino de Torrijo - II	22.903
04	Calle Teruel	3.077
05	Camino de Molina	25.128
06	Prolongación de la Calle Goya - II	25.722
07	El Cruce	50.354
08	Calle Majuelo	9.769

4.1.1.2 Suelo Urbanizable:

Suelo Urbanizable Delimitado (m ²):	368.253
TOTAL SUZ (m ²)	368.253

SUZ Nº	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE S.G.	SUPERFICIE SECTOR
1	26581	4190	22391
2	22391	0	22391
3	13731	0	13731
4	32011	0	32011
5	273539	0	273539
TOTAL	368.253 m2	4.190 m2	364.063 m2

4.1.1.3 Suelo No Urbanizable.

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO - 1	6.032,75	Has
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO - 2	88,3023	Has
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	6.121,05	Has
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL - E1	1430,021	Has
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL - E2	105,6531	Has
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL - E3	574,5833	Has
TOTAL SNUE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	2110,2574	Has
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL - I1	329,122	Has
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL - I2	113,5935	Has
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL - I3	3,4422	Has
TOTAL SNUE PROT. INFRAESTRUCTURAS	446,1577	Has
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL - C1	63,894	Has
*		
TOTAL SNUE DE PROTECCIÓN CULTURAL	63,894	Has
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	2620,3091	Has
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	8.741,36	Has

4.1.1.4 Resumen total.

TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	8.905,00	Has
TOTAL SUELO URBANO	127,87	Has
TOTAL SUELO URBANIZABLE	35,76	Has
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	8.741,36	Has

4.2 APROVECHAMIENTO MEDIO.**4.2.1 SUELO URBANO.**

A los efectos de determinar el Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por parte de los propietarios de los distintos sectores, en aplicación del artículo 102.1 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, procede el cálculo del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.

Para el Suelo Urbano No Consolidado que establece el presente Plan General, se realiza dicho cálculo con arreglo al artículo 101.2 y 3 de la mencionada Ley, conforme al detalle de la tabla siguiente:

NUM	SECT.	SUP. TOTAL (m2)	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD AD (m2)	COEF. HOMOLOG. G.	APROV. OBJETIVO (ua)	APROV. MEDIO SECTOR (ua/m2)	Nº VIVIENDAS
01	S-1	13.791	0,665	9.171	1	9.171	0,727	46
02	S-2	9.893	0,696	6.886	1	6.886	0,631	37
03	S-1	22.903	0,764	17.498	1	17.498	0,727	76
04	S-3	3.077	0,892	2.745	1	2.745	0,892	15
05	S-4	25.128	0,521	13.092	1	13.092	0,521	0
06	S-2	25.722	0,605	15.562	1	15.562	0,631	78
07	S-9	50.354	0,847	42.650	1	42.650	0,847	123
08	S-7	9.769	0,577	5.637	1	5.637	0,577	31
TOTAL		160.637		113.239		113.239		406

4.2.2 SUELO URBANIZABLE.

A los efectos de determinar el Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por parte de los propietarios de los distintos sectores, en aplicación del artículo 103.1 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, procede el cálculo del Aprovechamiento Medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Delimitado.

Para el Suelo Urbanizable Delimitado que establece el presente Plan General, se realiza dicho cálculo con arreglo al artículo 101.4 de la mencionada Ley, conforme al detalle de la tabla siguiente:

SUZ Nº	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE S.G.	SUP. SECTOR	COEF. EDIF.	EDIFIC.	COEF. HOMOLOG	AP. OBJETIVO	A. MEDIO	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
1	26581	4190	22391	0,3	6.717	1	6.717	0,3	40
2	22391	0	22391	0,3	6.717	1	6.717	0,3	40
3	13731	0	13731	0,3	4.119	1	4.119	0,3	25
4	21406	0	21406	0,3	6.422	1	6.422	0,3	39
5	273539	0	273539	0,5	136.770	0,6	82.062	0,3	0
	357.648	4.190	353.458		160.745		106.037		144

4.2.3 CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLANEAMIENTO.

Para valorar la capacidad residencial que implica la propuesta del presente Plan General, se parte de la hipótesis de que el Suelo Urbano Consolidado tiene una capacidad remanente para acoger aumento de número de viviendas, de aproximadamente un 15% más sobre el actual censo de viviendas.

En consecuencia, la capacidad teórica final del modelo propuesto en el presente Documento es la siguiente:

Viviendas en Suelo Urbano Consolidado	1.500
Viviendas previstas en UE:	406
Viviendas previstas en SUZ:-D	144
TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS:	2.050

Considerando una composición media de 2,12 habitantes por vivienda, se concluye que el modelo tiene una capacidad teórica total para 4.346 habitantes.

Es de suponer que una parte importante de las viviendas que se construyan en las zonas de nuevo desarrollo sean para segunda residencia, en su mayor parte para naturales de Monreal que viven fuera por motivos de trabajo y que quieren una casa para los periodos de vacaciones e incluso para establecerse de forma estable tras la jubilación. Así, se ha dimensionado de forma holgada para el crecimiento previsto a un ritmo de un 1,14% anual, que supondría una población de unos 3.000 habitantes, y la posible demanda de segunda residencia que pueda surgir.

4.2.4 JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDAR DE ESPACIOS LIBRES.

La superficie total de Espacios Libres y Zonas Verdes calificadas en el Plan General es de 73.703 m²_s. Considerando una capacidad de población de 4.346 habitantes, sin incluir Suelos Urbanizables, estos espacios suponen un estándar de 16,95 m² de zona verde total por habitante, que supera el mínimo legal de 5 m²/habitante.

4.2.5 ESTIMACIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En el casco de Monreal del Campo se prevé la calificación expresa de una zona de aparcamiento en el área de equipamiento, a la que se deben añadir las plazas de aparcamiento previstas en el viario.

Según los datos sobre el parque automovilístico disponibles, el número de vehículos que podían necesitar plaza es de 1.237.

Considerando como calles que admiten aparcamiento las de ancho igual o mayor a 10 metros, se obtienen 1.732 plazas, que cubren las necesidades expuestas.