

## AYUNTAMIENTO DE HIJAR

### INFORME CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Ayuntamiento de HIJAR (Teruel)	
Registro General de ENTRADA	
Núm.	387
Fecha	11-3-2010

- SOLICITANTE : D. Jesús López
- EMPLAZAMIENTO : C/ Carretera Zaragoza nº 94, 96 y 98

#### INFORME :

Según las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, el solar se encuentra dentro del suelo clasificado como urbano con la calificación de zona "Residencial intensivo grado 1º", con las siguientes determinaciones :

- USO DOMINANTE : Residencial en cualquiera de sus variedades, excepto las de condición aislada.
- USOS COMPATIBLES :
  - Industrial : con tamaño máximo de 550 m2, potencia máxima 10 CV, nivel sonoro máximo 45 dB día y 30 dB noche, y siempre en edificios compartidos.
  - Almacenes : hasta 500 m2, y siempre que no se trate de materiales nocivos, insalubres o peligrosos.
  - Comercial : en edificios compartidos y resolviendo el tema de abastecimiento, carga y descarga en el horario señalado por el Ayuntamiento.
  - Espectáculos : hasta 500 localidades.
  - Oficinas.
  - Residencias colectivas y hoteles : hasta 100 camas.
  - Equipamientos de interés público y servicios.
  - Garajes y aparcamientos : únicamente permitidos en sótano y semisótano y en planta baja siempre que no ocupen más de un 50%, y con acceso desde calles de anchura igual o superior a 5,00 metros (4 metros en caso de garajes individuales).
  - Servicios de infraestructuras.
  - Uso deportivo: solamente gimnasios y similares que no generen tráfico
  - Uso verde y espacio libre.

- Agrícolas : exclusivamente almacenaje y explotaciones domésticas, debidamente separadas del uso residencial. Con los límites de :

Ovino : 2

Vacuno : 1

Conejos : 10

Aves :15

Equidos : 2

- USOS INCOMPATIBLES : todos los no especificados en la anterior relación.
- EDIFICABILIDAD : La resultante de aplicar la normativa de fondos y alturas.
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE : 15,00 metros.
- ALTURAS : Máximo 4 plantas (baja y tres alzadas) 13,00 metros.
- PARCELA MINIMA : 80 m<sup>2</sup> en las de nueva parcelación. No se fija en las existentes que deberán tener una anchura mínima de fachada de 8,00 metros.
- OCUPACIÓN MÁXIMA : la resultante de las anteriores condiciones y de las del plano de alineaciones del que se adjunta fotocopia.
- ALINEACIONES : las fijadas en el plano, admitiéndose retranqueos en plantas alzadas.

Según el Plan General de Ordenación Urbana en redacción la calificación de los inmuebles es la de Residencia intensivo, con las siguientes determinaciones:

#### ARTÍCULO 84. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVO

##### USOS

##### USO DOMINANTE:

Residencial en cualquiera de sus variedades, incluso la unifamiliar entre medianerías

preferentemente organizadas en manzana cerrada.

##### USOS COMPATIBLES:

Todos los señalados en el apartado anterior

##### USOS INCOMPATIBLES:

Todos los no especificados en la anterior relación.

EDIFICABILIDAD: La resultante de aplicar la normativa de fondos y alturas señalada en el apartado anterior.

FONDO EDIFICABLE: Máximo 15 metros.

ALTURAS: Máximo 3 plantas (baja y dos alzadas) y 10 metros. Salvo en la Avda. del Carmen, en la que se admite un máximo de 4 plantas y 13 metros de altura.

Se admiten desniveles de una planta entre edificios colindantes. Los paramentos que queden al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

PARCELA MINIMA: En las de nueva parcelación, 80 m<sup>2</sup> con ancho mínimo de fachada de 8 metros. Sin

limitaciones en las parcelas procedentes de parcelaciones tradicionales anteriores a la aprobación de

este documento. Unicamente se limita la anchura mínima de fachada que será de 3,50 metros. La

anchura máxima de fachada se limita a 18 metros, debiendo en casos de anchura superior fraccionar el tratamiento estético.

OCUPACION MAXIMA: La que resulte de la aplicación de las anteriores condiciones, del cumplimiento

de las determinaciones de los planos y de las ordenanzas de higiene.

#### NORMAS URBANÍSTICAS 30

ALINEACIONES: Son las señaladas en la documentación gráfica.

RETRANQUEOS: No se permiten retranqueos.

En las áreas de Tejerías y Eras si que se permiten retranqueos y deberán ser propuestos al

Ayuntamiento previamente a la solicitud de licencia, debiendo éste, dar en su caso, la aprobación por escrito.

Lo que se informa según lo solicitado

Híjar, 11 de febrero de 2010

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo. Alicia Torres González.









POR EL EQUIPO REDACTOR

DESIGNACION:

Arquitecto  
Arquitecto