

441676_AP_DSU_OBÓN

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO OBÓN



DN-MJ MEMORIA JUSTIFICATIVA

APROBACIÓN PROVISIONAL

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OBÓN (TERUEL)

Noviembre de 2018

Redactor: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Arquitecto. Colegiado xxxxx COA Aragón.

Colaboradores. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Arquitecto. Colegiado xxxxx COA Aragón.

xxxxxxxxxxxxxxxxxx. Biólogo D.Planif.Rural e Ing.Amb.Coleg.xxxxxxxxx.

INDICE

TÍTULO I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

| | |
|------------------------------------------------------------|--------|
| Capítulo 1.- Objeto de la DSU. Conveniencia y oportunidad. | Pag. 3 |
| Capítulo 2.- Contenido de la DSU | Pag. 4 |

TÍTULO II.- DELIMITACIÓN. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|
| Capítulo 1.- Criterios y objetivos | Pag. 9 |
| Capítulo 2.- Delimitación de Suelo Urbano y Zonas de Ordenación propuestas. | Pag. 12 |
| Capítulo 3.- Alineaciones y rasantes. | Pag. 17 |
| Capítulo 4.- Protecciones Sectoriales. Determinaciones | Pag. 18 |

TÍTULO III.- CUADRO DE SÍNTESIS

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Suelo Urbano, Equipamientos y Suelo No Urbanizable Especial SNU-E (como contenido complementario.) | Pag. 23 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

MEMORIA JUSTIFICATIVA

TÍTULO I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

CAPÍTULO 1.- OBJETO DE LA DSU. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La iniciativa para la elaboración del presente documento corresponde al Ayuntamiento del municipio, el cual se acogió a la convocatoria de subvenciones efectuada por el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda mediante orden VMV/129/2017 de 1 de Febrero. La concesión de asistencia implicó la formalización, con fecha 20 de julio de 2017 de un convenio de encomienda de gestión, en el Dpto. citado, de los trabajos materiales que fueran precisos para la elaboración de la Delimitación de Suelo Urbano. De acuerdo con ello, el Dpto. llevó a cabo la contratación, mediante acuerdo marco, de servicios de redacción y elaboración de Delimitaciones de Suelo urbano, adjudicándolo a las veinte ofertas económicamente más ventajosas y formalizando contratos derivados para la redacción de los DSU de los municipios beneficiarios de la convocatoria de asistencia efectuada mediante orden VMV/129/2017, de 1 de Febrero, entre los que se encuentra Obón.

El objeto de la Delimitación del Suelo Urbano es configurar un documento válido para las necesidades de regulación urbanística de Obón, en función de sus necesidades y la entidad de su población, adecuado a la normativa urbanística vigente.

Dada la inexistencia previa de ninguna figura de planeamiento se redacta "ex novo" adecuando su contenido y alcance a las determinaciones de la vigente legislación urbanística.

Recaltar en todo caso que según se recoge en el artº70 y ss. del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón (TRLUA), se precisa que la DSU ***no tendrá la consideración de instrumento de planeamiento urbanístico a los efectos de lo establecido en dicha Ley.***

Tanto las actividades que hoy inciden sobre Obón y sus expectativas de futuro, la ausencia de instrumentos de planeamiento urbanístico, como la aprobación de la legislación referida hacen evidente la conveniencia y oportunidad de redacción de esta Delimitación de Suelo Urbano. Su aplicación, entendemos, es viable de acuerdo con la capacidad de gestión del Ayuntamiento, dotación técnica y administrativa.

PROCEDIMIENTO.

En cuanto al procedimiento de aprobación, corresponde al Ayuntamiento Pleno la aprobación inicial de la delimitación del suelo urbano.

Previamente al acuerdo de aprobación inicial el Ayuntamiento deberá solicitar los informes sectoriales preceptivos:

- Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.
- Instituto Aragonés del Agua, sobre abastecimiento y saneamiento.
- Carreteras de la Diputación Provincial de Teruel.

Tras la aprobación inicial, el proyecto se someterá simultáneamente por el plazo común de un mes a:

- Audiencia de las entidades inscritas en el Registro Municipal de Asociaciones Vecinales.
- Información pública.
- Informe del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad: Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.
- Informes exigidos por la legislación sectorial aplicable:
 - Dirección General de Interior. Protección Civil.
 - Instituto Aragonés del Agua, sobre abastecimiento y saneamiento (2º inf.).
 - Confederación Hidrográfica del Ebro.
 - Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Telecomunicaciones.

Concluido el período anterior, a la vista de las alegaciones e informes que se hubieran presentado, corresponderá al Ayuntamiento Pleno la aprobación provisional de la delimitación del suelo urbano.

La delimitación del suelo urbano se someterá a la aprobación definitiva del Consejo Provincial de Urbanismo, que solo podrá denegarla por motivos de legalidad, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, cuyo transcurso sin resolución expresa hará que se entienda producida la aprobación definitiva.

TRAMITE AMBIENTAL

Los procedimientos de elaboración, formulación y aprobación de las delimitaciones del suelo urbano no se sujetan al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de acuerdo al artículo 74.4 de la TRLUA, sin perjuicio de la necesidad de requerir informe del órgano competente en materia ambiental.

Exclusión del trámite ambiental que también se establece en el artículo 12.4.d, de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, modificada por la Ley 2/2016, de 28 de enero.

Capítulo 2.- Contenido De La DSU.

En el TRLUA se establece como determinaciones las siguientes:

Artículo 71. Contenido mínimo.

Toda delimitación del suelo urbano debe tener el siguiente contenido mínimo:

- a) *Ha de identificar el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano conforme a lo establecido en este artículo. La consideración de estos terrenos será la de suelo urbano, sin perjuicio de que se aplique el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado a los efectos de lo establecido en la presente Ley.*

- b) *Debe incluir en el suelo urbano los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales los descritos en el artículo 12.a) de la presente Ley. Se podrán incluir aquellas parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones establecidas en el art. 12.b) de esta Ley. Ello dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.*
- c) *Las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema. Se podrán prever, modificar o reajustar, a través de estudio de detalle, las alineaciones y rasantes que no afecten a la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.*
- d) *Las ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.*

Artículo 72. Contenido complementario.

Como contenido complementario, la delimitación del suelo urbano podrá contener:

- a) *La identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial.*
- b) *Las ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial que lo precise, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial.*

Los artículos 40 al 42 de la Norma Técnica de Planeamiento -NOTEPA- (Decreto 78/2017, de 23 de mayo, y corrección de errores publicada el 15 de junio de 2017) desarrollan la documentación escrita y gráfica que ha de contener la DSU, constando de los siguientes documentos:

- 1.1. DN-MI Memoria Informativa.
- 1.2. DN-MJ Memoria Justificativa.
- 1.3. DN-O. Ordenanzas y Normas.
- 1.4. DN-AX. Anexos: Anexo I (Ficha de datos según Anexo V NOTEPA).
2. DG. Documentación Gráfica:
 - 2.1. DI-PI. Planos de Información
 - 2.2. DN-PO. Planos de Ordenación.

Se atenderá además a los siguientes contenidos:

Respecto al contenido complementario la DSU, se limitará a informar sobre las protecciones del dominio público, patrimonio natural y cultural, así como de riesgos, todo ello con ámbito de aplicación en el término municipal. Las referencias a las normativas y determinaciones de las protecciones y afecciones correspondientes se incluyen en la Memoria, salvo que afecten al suelo urbano, en cuyo caso se reflejarán en las Ordenanzas. La identificación de los suelos con esas afecciones se realizará sobre el plano de información y con carácter complementario en el plano de ordenación del núcleo, en el entorno inmediato a los suelos urbanos delimitados.

Se amplía el contenido de las Ordenanzas de manera que, además de las condiciones de edificación y urbanización, se incluya el objeto, contenido y vigencia de la DSU, y las determinaciones relativas a los títulos habilitantes y el deber de conservación.

De la documentación gráfica, los planos de información y ordenación del núcleo urbano se representan a escala 1:1.000.

La presente DSU **contempla**, a salvo de la existencia de un acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno, **la validez y aplicabilidad de la Zona de Borde**, de acuerdo con el régimen establecido en el Art. 289 del TRLUA.

Constituyéndose en la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano delimitado del municipio, sometida toda ella, en el caso específico de Obón, a protecciones sectoriales que obligan legalmente a su integración en el régimen de Suelo No urbanizable Especial, tal y como puede comprobarse en la documentación gráfica adjunta. Admitiendo que sobre la misma, conectándose a las redes municipales pueda autorizarse la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno. Siempre que se verifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias.

- En ausencia de la fijación de una superficie inferior por el Ayuntamiento Pleno, justificada en un estudio del parcelario previamente existente y previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo; **Las parcelas deberán tener una superficie igual o superior a 3.000m².**
- La zona de borde **debe ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado.**
- **La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión de las redes.**
- La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda o edificación.

En tanto no sea aprobada la Directriz Especial de Urbanismo las condiciones mínimas de autorización de construcciones en la zona de borde requerirá:

- La necesidad de **evitar la formación de núcleos de población** desconectados del preexistente y del mantenimiento del parcelario existente.
- Que las construcciones se integren en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las **características tipológicas tradicionales propias del municipio**. Las construcciones tendrán la condición de **aisladas con fachadas a todos sus frentes** y retranqueos mínimos de 6m en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.
- Las construcciones destinadas a **vivienda familiar** no podrán rebasar la superficie construida de **trescientos metros cuadrados**. Las destinadas a **almacenes o pequeñas industrias** no podrán superar los **cuatrocientos metros cuadrados**.

- Las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales deberán dimensionarse para un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona debiendo aportarse, junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.
- Se debe garantizar el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación.
- Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados con la autorización del propietario y garantías sobre su conservación y mantenimiento mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizado ante el Secretario de la Corporación.
- Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.

La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

- Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.
- Para el dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, deberá tenerse en cuenta, tanto el número como la superficie de parcelas que pudieran conectar a las mismas, para permitir un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse junto con la solicitud los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.
- El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijará y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.
- El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras repercutiendo a los usuarios su coste real.

La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el **previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo**, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe favorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

La presente Delimitación de Suelo Urbano se adecúa, a salvo de error u omisión, a las citadas determinaciones, esquema de desarrollo y contenidos mínimos exigidos.

La presente DSU, como contenido complementario, realiza la identificación perimetral de los ámbitos que resultan afectados por **protecciones sectoriales**, suponiendo, en algunos casos, su consideración o integración dentro del régimen de Suelo No urbanizable Especial como consecuencia de las determinaciones aplicables de la correspondiente normativa sectorial.

La identificación de dichos suelos, la información sobre las protecciones a las que quedan sometidos, sus riesgos y las referencias a las normativas y determinaciones de las protecciones y afecciones correspondientes se incorporan en los planos de información y en la memoria justificativa respectivamente.

TITULO II.- DELIMITACIÓN. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo 1.- Criterios y objetivos.

El principal objetivo de esta DSU, es dotar al municipio de Obón de un documento urbanístico del que ahora carece, acorde con la legislación vigente y con la capacidad de gestión del consistorio. De acuerdo con lo expuesto, y para facilitar la gestión urbanística en el propio municipio, se ha optado, dada su pequeña entidad y su limitada capacidad de gestión, por elaborar un documento de sencillo manejo, evitando ulteriores problemáticas en su aplicación.

Se trata de establecer las condiciones del régimen urbanístico del suelo urbano y los parámetros y ordenanzas aplicables a la edificación, garantizando el desarrollo de una forma armónica y coherente, completando, en relación al término municipal, con la identificación de las protecciones sectoriales que afectan al suelo no urbanizable especial, atendiendo a la normativa sectorial de referencia.

El documento así redactado permitirá canalizar cuantas iniciativas de uso del suelo y de consolidación de edificación pretendan llevarse a cabo en un futuro en el término municipal con respeto a la legalidad, de forma equilibrada y con una gestión lo más rápida, clara y eficaz posible.

Otro de los objetivos primordiales de esta DSU, es el de completar el tejido urbano existente, ordenando los espacios residuales, previendo la inclusión de todas aquellas superficies que por la disposición consolidada de servicios urbanísticos o por su proximidad inmediata a los mismos alcancen las condiciones señaladas en el Art. 71.b del TRLUA o puedan justificar su inclusión mediante obras de conexión a las instalaciones existentes conforme a las determinaciones establecidas en el Art. 12.b de la misma ley. Garantizando un posible crecimiento vegetativo del uso residencial y también, como en el caso que nos ocupa, canalizando la presión e iniciativas de consolidación de viviendas de segunda residencia con vocación vacacional y construcciones auxiliares compatibles.

Otros objetivos planteados son los siguientes:

- Consolidar la trama urbana existente, potenciando las infraestructuras actuales, para asegurar un uso racional del suelo urbano, minimizando el impacto económico en el mantenimiento posterior por parte del Ayuntamiento de estas infraestructuras básicas.
- Definir unas alineaciones claras en el suelo urbano, de forma que quede delimitado claramente el suelo de uso público y privado.
- Dotar al municipio de unas ordenanzas de edificación, con objeto de asegurar la correcta ejecución en lo relativo a condiciones estéticas, higiénico-sanitarias y de la edificación.

- Conservar las características ambientales de la edificación y la escena urbana del núcleo de Obón, estableciendo una normativa acorde con los materiales y la tipología constructiva tradicional, mediante una redacción sencilla, de aplicación fácil y clara, con el objetivo de que las nuevas intervenciones arquitectónicas, consigan una adecuada integración en la trama urbana tradicional, en términos volumétricos y paisajísticos.
- Potenciar los equipamientos existentes, con el establecimiento en la ordenanza de una regulación flexible para los mismos, de forma que su uso pueda tener un mayor aprovechamiento.
- Incorporar la necesidad de dotar de protección a algunos edificios, elementos, y yacimientos de interés arquitectónico, ambiental y arqueológico, de acuerdo con la Ley del Patrimonio Cultural de Aragón.
- Habilitar y/o consolidar la existencia de zonas verdes y espacios libres, para dotar al conjunto urbano de una mayor calidad de vida.
- Promover la protección y mejora del medio ambiente y del paisaje urbano, fomentando la integración del medio rural y natural circundante mediante la delimitación perimetral propuesta.
- Contemplar, si resultase legalmente exigible por su afección sobre el suelo urbano, la protección frente a los riesgos naturales y en especial los previsibles por las avenidas asociadas al cauce del río Martín.
- Proponer un modelo compacto en lo relacionado con la ocupación y consumo de suelo, racionalizando la delimitación de la trama urbana existente.

Problemáticas específicas, potencialidades detectadas y criterios generales adoptados.

El municipio de Obón, presenta en la actualidad una serie de problemas y oportunidades que se reflejan a continuación:

La falta de un planeamiento urbanístico previo o instrumento de control, unida a la escasa superficie edificable en el núcleo tradicional ha generado; por una parte la densificación del mismo y por otra una dispersión, no siempre controlada, de las edificaciones aisladas residenciales y de usos complementarios recientes, distribuidas en aquellas zonas de posible expansión con mayor accesibilidad y posibilidad de conexión con los servicios urbanos en sus márgenes.

El indicador demográfico de evolución reciente es regresivo, y presenta una tendencia a la estabilidad en los últimos años con ligeros aumentos y descensos, pero con una pérdida de población respecto al año 2007, del 34%, lo que refleja unas perspectivas de crecimiento muy limitadas, a excepción de pequeñas actuaciones aisladas, producto del escaso crecimiento vegetativo.

No obstante a lo anterior, el municipio presenta una clara dinámica de actividad creciente en el ámbito urbanístico, puesta de manifiesto por la concesión habitual de un número significativo de Licencias de Obras Mayores (14 o 15 al año) así como por la consolidación del Sector económico vinculado a la construcción. Ello se debe al potencial del núcleo como polo de atracción para el establecimiento y uso de viviendas con carácter de segunda residencia muy usadas en fines de semana y periodos vacacionales.

El municipio de Obón, tiene una potencialidad importante en su patrimonio natural y cultural ya que aglutina espacios naturales protegidos en Europa e incluidos en la Red Natura 2000, además de yacimientos arqueológicos considerados Patrimonio de la Humanidad en los abrigos y covachos con pinturas y grabados rupestres prehistóricos al aire libre, lo que puede permitir incentivar el sector servicios y la segunda residencia, con la consiguiente ayuda en el equilibrio de las condiciones demográficas y la mejora y ampliación de la calidad de vida de sus habitantes, posibilitando el asentamiento de actividades capaces de crear puestos de trabajo y aportes económicos continuados, de los que ahora no dispone.

Desde esta óptica se ha planteado una delimitación de suelo urbano con un claro criterio posibilista de generosidad, incorporando en la “identificación/delimitación” del suelo urbano propuesta todos aquellos terrenos que, aún careciendo de todas las infraestructuras y servicios urbanos pueden llegar a contar con los mismos realizando obras de pequeña envergadura para lograr la conexión con las instalaciones preexistentes. Por otra parte, ésta viene siendo ya la tónica implantada en el municipio y los promotores de nuevas actuaciones asumen con facilidad la necesidad de costear las mismas en aras a lograr la consecución de las iniciativas.

En todo caso, para garantizar la suficiencia de la capacidad de las redes existentes gran parte de las superficies incorporadas ha sido reservada para usos públicos y de relación no edificatorios. En principio las áreas reservadas son mayoritariamente de propiedad municipal (antiguas eras y montes comunales en las partes elevadas al oeste del núcleo).

El ayuntamiento, conocedor de la problemática generada por la existencia de pequeñas propiedades privadas insertas en dichos ámbitos, asume la gestión necesaria para su obtención y consolidación si dicha labor fuera precisa. (Señalar que no se han suscitado alegaciones en contra)

Como no podía ser de otro modo, parte de dichos espacios de uso no edificatorio ha sido reservado para la implantación de dotaciones de aparcamiento público, cuya carencia en la trama urbana, tal y como ya se ha señalado, es notoria. Constituyéndose la solución a este problema en una prioridad del diseño propuesto.

El área de reserva con mayor dimensión superficial se ubica en proximidad al equipamiento deportivo municipal en continuidad y relación con el mismo. Con ello se consigue además asegurar el entorno paisajístico en una posición que resulta topográficamente dominante.

Capítulo 2.

- Delimitación de Suelo Urbano y Zonas de Ordenación propuestas.

La delimitación del suelo urbano para el núcleo de Obón supone deslindar dos clases de suelo en todo el término municipal, estableciendo por tanto la distinción entre Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable. (El de mayor extensión)

Para la propuesta de delimitación de suelo urbano, en ausencia de anterior planeamiento y de la existencia de una cartografía actualizada que refleje con precisión las construcciones existentes en el núcleo urbano, se ha partido de la cartografía catastral y de la diferenciación de suelo urbano establecida en la misma. Dicha información ha sido obtenida por descarga de los archivos correspondientes de la sede electrónica de la Dirección general de Catastro. Dicha cartografía ha sido insertada sobre la base cartográfica a escala 1/5000 del conjunto del término municipal del Gobierno de Aragón accesible a través de la página del SITAR IDE Aragón. Complementariamente se ha desarrollado una amplia labor de campo para la verificación de la situación real, tanto de las construcciones como de las vías urbanas.

Señalar que ambas Cartografías presentaban amplias “lagunas” y “carencias” lo que ha dificultado sobre manera la posible elaboración del presente documento;

La cartografía catastral, además de ser imprecisa y no estar actualizada, no recogía gran parte de los viarios y actuaciones consolidadas. No disponía cotas de rasante y tendía a desdibujarse en los límites del suelo urbano donde faltaba por incorporar parte del parcelario circundante. La cartografía 5000 no alcanzaba grado de desarrollo suficiente en el ámbito de suelo urbano. Además debido a su antigüedad no incluía el trazado consolidado de las carreteras reformadas que ha debido ser restituido merced a las ortofotos actualizadas del PNOA. El equipo redactor ha realizado un gran esfuerzo para corregir y/o completar las carencias detectadas en orden a dotar al instrumento de la mayor seguridad jurídica posible. Pese a ello, por los motivos expuestos, es posible que puedan existir pequeños errores gráficos o incorrecciones en la documentación gráfica consolidada

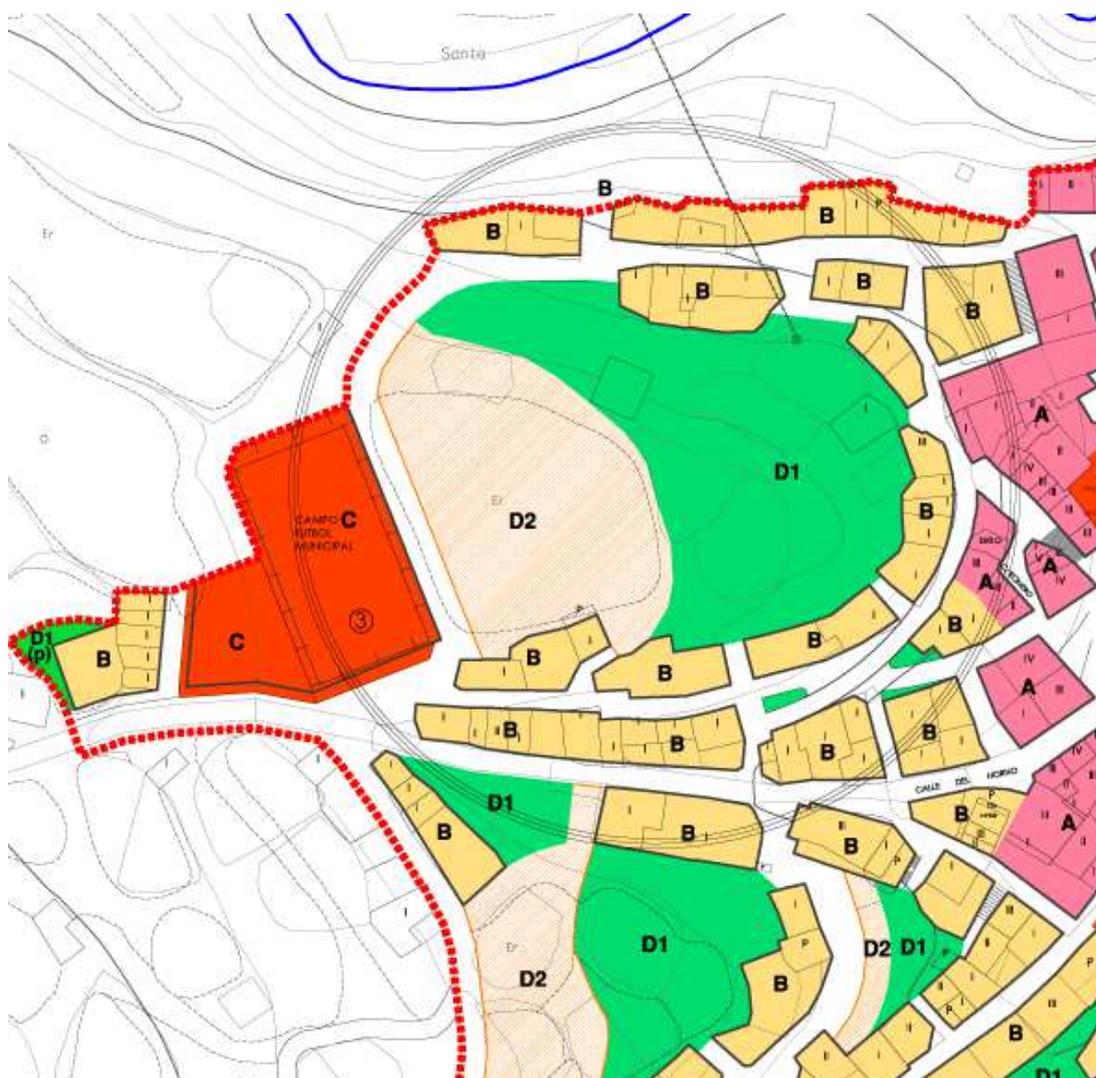
La Delimitación de Suelo Urbano propuesta alcanza una superficie de 7,53 ha. Lo que supone un aumento notable sobre el deslinde consolidado en los archivos de Catastro.

Se han incluido en su interior todas las ampliaciones detectadas en la trama consolidada del casco antiguo. También se han incorporado todas las nuevas construcciones, tanto residenciales como complementarias (garajes, peñas, almacenes) que han venido consolidándose en los últimos años entorno a la prolongación de los antiguos caminos provocando en la mayoría de los casos la urbanización parcial o total de aquellos.

Quedará también incluida en la propuesta de delimitación la pista o campo deportivo municipal ubicado en la parte más elevada del pueblo así como las superficies libres que configuraban la antigua zona de eras. Si bien en estos casos dado su régimen de propiedad mayoritariamente municipal se han incorporado con el carácter no edificatorio de zonas Verdes y Espacios Libres Públicos o Dotaciones de aparcamiento al servicio del pueblo.

La identificación de suelo urbano así practicada responde a la voluntad municipal de incorporar en el interior del perímetro de suelo urbano tanto los terrenos que cuentan en estos momentos con los necesarios servicios urbanísticos como aquellos que dentro de una óptica de crecimiento racional, en virtud de la tipología urbana y arquitectónica que se prevé consolidar, van a contar en un futuro próximo con los mismos siendo preciso para ello realizar obras y actuaciones de moderada entidad logrando la extensión y conexión de las redes existentes en funcionamiento.

A este respecto merece la pena profundizar en la justificación de la inclusión de **tres ámbitos de suelo concreto**:



El primero de ellos se corresponde con la gran superficie de zonas verdes y reserva de aparcamiento existente junto al equipamiento deportivo – campo de fútbol municipal y las manzanas edificatorias que lo circundan.

Este ámbito, de titularidad municipal mayoritaria, viene constituyéndose en la actualidad en una “suerte” de espacio multifuncional, que el ayuntamiento usa fundamentalmente como “desahogo”. La superficie más elevada, próxima a las pistas y a su misma cota de rasante viene usándose como aparcamiento, no solo al servicio del equipamiento sino también al servicio general del pueblo, convirtiéndose en una dotación necesaria en períodos vacacionales para acoger los vehículos que de otro modo difícilmente pueden reubicarse en el viario urbano. La voluntad municipal contempla para esta zona en un futuro próximo llevar a cabo una urbanización básica de dicho entorno, ordenando el citado uso de aparcamiento y mejorando sus condiciones de acceso y pavimentación. En continuidad con el anterior, siguiendo la ladera en pendiente de las antiguas eras existe

una amplia extensión de terreno con vegetación natural que se pretende capitalizar, mediante actuaciones menores de readecuación e inclusión de caminos peatonales, como espacio libre público y de relación. Las manzanas señaladas como zona de Ordenación B que circundan la ladera disponen en su mayoría antiguas edificaciones con usos de almacenaje agrario presentando estados de conservación muy deficientes. Pese a ello, merced a las redes de saneamiento y abastecimiento recientemente consolidadas en el viario perimetral, se constituyen en una zona con vocación de renovación urbana. Baste como ejemplo citar la rehabilitación y consolidación actualmente en ejecución sobre la finca de Ref. Catastral 44176A014005280000HG. O la reciente licencia de obra para la construcción de vivienda en la finca 44176A014005650000HP.

La inclusión de este ámbito, a pesar de la extensión superficial del mismo, por su tipología urbana y carácter dotacional, mayoritariamente libre de construcciones y/o edificaciones, no supone problemática para la capacidad de las redes de servicios consolidada.



El segundo ámbito singular cuya inclusión precisa de justificación, lo constituye, al sur del anterior, el "altozano" conocido como "Era de la Nevera" y su ladera en descenso hacia el Sur-Este. Este ámbito, con características semejantes al anteriormente descrito, dispone una superficie plana en su cota superior correspondiéndose con la plataforma de la antigua zona de Eras y un conjunto de construcciones agrarias o de almacenaje que se han desarrollado perimetralmente de forma más o menos lineal ofreciendo fachada a los antiguos caminos rurales. Es también voluntad municipal consolidar el carácter de uso público que ha venido implantándose en el ámbito, mejorando su nivel de urbanización, ordenando el uso de aparcamiento y capitalizando las laderas con vegetación. Las redes de abastecimiento y saneamiento ejecutadas en los viarios perimetrales ofrecen de igual

modo capacidad suficiente para posibilitar la renovación paulatina de las construcciones circundantes, con pequeñas actuaciones de extensión. (Tendencia que puede comprobarse al observar las edificaciones residenciales consolidadas en las fincas con Referencia Catastral 44176A012007170001JF; 44176A012006790001JG y 44176A012006670001JE)



El último ámbito cuya inclusión procede justificar, situado al Sur-Este del núcleo referido como “Las Vallengas” recoge el desarrollo urbanístico habido aprovechando el camino del cementerio y el viario que establece continuidad con el mismo ascendiendo hasta alcanzar la cota del residencial “Barrio Verde”.

Se incorpora por expresa voluntad municipal atendiendo a las siguientes consideraciones;

Las zonas verdes consolidadas y espacios viario y de aparcamiento son de titularidad municipal.

Existen redes de Abastecimiento y Saneamiento consolidadas tanto bajo el camino del cementerio como en el tramo aledaño al núcleo en el vial superior.

Las construcciones consolidadas tienen mayoritariamente usos agroindustriales y de almacenaje existiendo también alguna peña gastronómica.

Esta zona, por su situación en relación al núcleo se constituye en óptima para el posible desarrollo de construcciones secundarias de peñas, garajes y cocheras, pudiendo también albergar sin mayor problema ciertas iniciativas de implantación de vivienda. Todo ello sin sobrecargar o plantear problemas al normal funcionamiento del resto de las redes.

ZONAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS.

Se proponen en la presente DSU las siguientes Zonas o Áreas de Ordenación específicas:

- **CON CARÁCTER MAYORITARIAMENTE EDIFICATORIO:**

Zona A: Casco Antiguo. (manzana compacta) Comprende casi la totalidad del núcleo tradicional consolidado. Con tipología residencial de manzana compacta, predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana. Caracterizado por su alto grado de consolidación edificatoria, volumen construido y alturas de la edificación.

Zona B: Áreas de Extensión. (manzana cerrada) Comprende las zonas de extensión urbana que han venido consolidándose en el perímetro del núcleo, aprovechando la transformación urbanística e implantación de redes de servicio en los antiguos caminos rurales. La edificación se dispone mayoritariamente alineada a los viales, entre medianeras, configurando manzanas cerradas con fondos edificados limitados según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación internas.

En esta zona conviven tipologías edificatorias de volúmenes y almacenes de carácter agrícola con viviendas unifamiliares de reciente implantación y otras construcciones tales como garajes, peñas gastronómicas etc...

Existen también muchas construcciones antiguas sin carácter residencial en deficiente estado de conservación o ruinosas con clara vocación de reconvertirse en viviendas o usos anejos a las mismas.

Zona C: Equipamiento. Comprende las construcciones y equipamientos municipales consolidados en Suelo Urbano.

- **CON CARÁCTER MAYORITARIAMENTE NO EDIFICATORIO:**

Zonas Verdes y Espacio Libre Público. Se adscriben en esta área tipológica tanto las zonas verdes como los espacios libres y de relación reconocibles en el núcleo consolidado y cuya preservación sin actividad edificatoria ha sido considerada oportuna.

Se divide en dos sub-categorías en función de su régimen de titularidad y uso

Zona de Ordenación D1. Zonas Verdes y Espacio Libre Público.

Zonas verdes y espacios libres de uso público. Espacios que por su superficie, ausencia de edificación, configuración natural, posición en la trama, vegetación consolidada y/o potencialidad de constituirse en espacios urbanos de relación disponen condiciones óptimas para integrarse en el conjunto general del Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos del municipio. Su titularidad mayoritaria es municipal.

Zona de Ordenación D1(p). Zonas Verdes y Espacio Libre de titularidad Privada.

Zonas verdes, arboladas o con vegetación y/o espacios libres de edificación ubicados sobre terrenos de propiedad privada. Se preservan del desarrollo edificatorio para garantizar amplitudes viarias, luces y puntos de vista de edificaciones singulares, mejora de las condiciones de la trama urbana o mantenimiento de sus características singulares. Dado su régimen de propiedad privada no alcanzan condición de uso público, aunque alguno de los mismos se integra igualmente en la trama.

Zona D2: Áreas de Reserva para Dotación Pública de Aparcamiento. Se adscriben a esta zona de ordenación el resto de los espacios libres públicos del suelo urbano, integrados sin solución de continuidad con la trama viaria y con clara vocación de consolidarse como dotaciones de aparcamiento público al servicio del núcleo. En la actualidad en los períodos vacacionales con gran afluencia de vehículos ya vienen usándose para dicho fin. Si bien se ha considerado oportuno regular su carácter y función y ordenar su configuración.

Capítulo 3.- Alineaciones y rasantes.

Se ha propuesto un sistema de alineaciones que consolida las existentes de hecho en la práctica totalidad del área homogénea de casco antiguo.

En la zona de extensión se han propuesto pequeñas rectificaciones de las alineaciones oficiales para garantizar que los viarios mantienen secciones continuas con anchuras suficientes para permitir el tráfico rodado.

En la mayoría de los casos las alineaciones con afección sobre propiedades privadas afectan a solares sin edificación, a construcciones ruinosas y/o a construcciones con vocación de ser demolidas y sustituidas por futuras construcciones a corto/medio plazo.

Dada la escasa fiabilidad de la cartografía con la que se ha trabajado, se ha procedido a acotar en estas zonas las anchuras previstas del viario al objeto de que el ayuntamiento pueda disponer de un documento con unos criterios claros que le permita actuar con un juicio fundado en los replanteos precisos para las autorizaciones y concesión de licencias de nueva construcción.

Se han incorporado las cotas de las rasantes viarias existentes consolidadas, extrayendo las mismas de la topografía-cartografía disponible.

Se contempla la posibilidad explícita de que las rasantes señaladas puedan ser modificadas en desarrollos o urbanizaciones posteriores mediante estudios de detalle con base en topografías más detalladas.

Capítulo 4.-Protecciones Sectoriales. Determinaciones.

Como contenido complementario a la delimitación de suelo urbano se establece la identificación perimetral de los ámbitos de suelo que resultan afectados por protecciones sectoriales, suponiendo en algunos casos, su consideración o integración dentro del régimen del suelo no urbanizable especial como consecuencia de las determinaciones aplicables de la correspondiente normativa sectorial. Figurando en la información gráfica correspondiente al plano PI-1, y que se ha obtenido mediante el análisis que se incluye en la Memoria Informativa del presente Documento de Aprobación Provisional.

Respecto al Suelo No Urbanizable, se ha recogido toda la información existente disponible para poder señalar sobre plano, los ámbitos de las zonas que sectorialmente son poseedoras de ciertos niveles de protección.

Se trata de integrar, a título informativo, los ámbitos territoriales del Término Municipal de Obón, excluidos de posible transformación urbanística por incluirse en la legislación de protección o policía del dominio público, de protección ambiental o de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, incluyendo los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.

Esta identificación se acompaña con la referencia a la legislación sectorial de aplicación del suelo no urbanizable especial que lo precise, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial.

Ni el municipio de Obón, ni la Comarca de las Cuencas Mineras, disponen de directrices de carácter territorial que incluyan sus ámbitos administrativos, siendo de aplicación la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (Decreto 202/2014, de 2 de diciembre) apoyada en el Decreto-Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

En las directrices con carácter sectorial es de aplicación el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas (B.O.A. nº 106 de 5 de junio de 2009) con sustitución de diversos Anexos por Orden de 13 de febrero de 2015, y en los que se regulan las distancias mínimas de las granjas al suelo urbano delimitado.

Atendiendo a la legislación aplicable, se han identificado como ámbitos de Suelo Sometido a Protecciones Sectoriales los siguientes:

A) CARRETERAS: Siendo sobre los mismos de aplicación la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón y su desarrollo mediante Decreto 206/2003 de 22 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998.

La regulación básica de las zonas de protección se encuentra contenida en la Ley 8/1998 en el TÍTULO VI "Del uso y defensa de las carreteras" CAPÍTULO I Art. 38 a 51 y en el Decreto 206/2003 en el TÍTULO VI CAPÍTULO I. "Del uso de las carreteras" Art. 87 a 118.

En el municipio de Obón se constata la presencia de la siguiente carretera:

Carretera TE-V-1145 "De Cortes de Aragón a Obón, por Josa" cuyo titular es la Diputación Provincial de Teruel. El trazado de dicha carretera ha sido recientemente modificado y renovado. El antiguo trazado, en todos aquellos tramos que no es coincidente con la nueva, continúa en servicio manteniendo la misma denominación genérica TE-V-1145.

La carretera provincial termina en el municipio de Obón.

La DSU propuesta incluye en el interior del perímetro de suelo urbano el último tramo de la citada carretera en su acceso al pueblo. Puesto que la misma ha sido integrada, al menos parcialmente, en la trama viaria del núcleo con edificaciones ofreciendo fachada directa a la misma y con disposición de todos los servicios urbanos enterrados. Por ello, esta zona tendrá sin duda el carácter de **Tramo Urbano de la Carretera** y muy probablemente alcance el de Travesía. La regulación de este tramo incluido en Suelo Urbano atenderá a lo señalado en el Art. 55 de la ley de Carreteras de Aragón y al TÍTULO VII; "De las Travesías y de los Tramos Urbanos" del Decreto 206/2003 de 22 de julio Art. 124 a 131 y concordantes.

Para la Carretera TE - V - 1145 en aplicación de la referida legislación, por su rango y titularidad provincial, y a salvo de que la misma sea modificada, derogada o sustituida por otra nueva legislación:

- Tendrán la condición de **zona de dominio público**, los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y dos franjas de terreno de tres (3) metros, a cada lado de vía, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- **La zona de servidumbre** de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de ocho (8) metros.
- **La línea límite de edificación**, en este caso, se sitúa en 15 metros, medidos horizontalmente a partir de las aristas exteriores de la calzada, y en los que queda prohibido cualquier tipo de obras de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.
- **La zona de afección**, en este caso, consiste en dos franjas de terreno de 50 metros, a ambos lados de la carretera, medida a partir de las aristas exteriores. En esta zona de afección los usos a implantar requerirán la autorización del Órgano Administrativo del que dependa la carretera.

Además de la citada carretera existen en el municipio varias vías de comunicación con carácter de pistas forestales. De ellas la más representativa es la VF -T- 38 que partiendo

del núcleo urbano de Obón cruza el río Martín y conecta con el municipio de "Estercuel" y en derivación de la misma la VF - T- 48 que llega hasta "Torre de las Arcas".

Bien acondicionada e incluso asfaltada en gran parte de su recorrido. A pesar de ello dichas vías no alcanzan el rango de carreteras, por lo que su regulación no queda sometida a la legislación de carreteras.

B) MONTES: Es de aplicación el Decreto Legislativo 1/2017 de 20 de junio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el TR de la Ley de Montes de Aragón.

En el municipio se han identificado dos montes de titularidad del Ayuntamiento de Obón, pertenecientes a entidad local, y como tal pueden considerarse de dominio público o demaniales (Artículo 11.3), siempre salvo informe contrario del órgano competente del Gobierno de Aragón.

Por tanto, pertenecen al dominio público forestal los montes TE-3179: "Río Radón y Barranco Catalán" y TE-3207: "Los Cabezos Royos" y atendiendo al artículo 33.1 de la Ley 15/2006, *"tendrá la condición de suelo no urbanizable de protección especial"*. Como dominio público forestal y tras un incendio queda prohibido *"La pérdida o cambio del uso forestal al menos durante treinta años"* (Artículo 104, 2, a, de la Ley 15/2006, de 28 de diciembre) con excepciones.

C) VÍAS PECUARIAS: Es de aplicación la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón. En el término municipal de Obón, **no se ha constatado la existencia de vías pecuarias** a partir de la información del Gobierno de Aragón (IDEARAGÓN. RJT).

D) CAUCES NATURALES: Es de aplicación, entre otras legislaciones, el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, la Ley 10/2014 de 27 de noviembre, del Gobierno de Aragón, de Aguas y Ríos de Aragón, el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación y el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y otros Reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

En el RD 638/2016 de 9 de Diciembre, por el que se modifica el RDPH se recogen los artículos:

- 9 bis. Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural
- 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable

En el municipio se encuentran **los ríos Martín y De Cabra** y otros Barrancos, entre los que cabe señalar por su proximidad inmediata al núcleo, el Barranco de Santa María, en los que se aplica la prohibición de edificar en los cauces naturales y en las zonas de servidumbre, y se condiciona el uso en las zonas de policía, con límites de 5 metros y 100 metros respectivamente, medidos a partir de las fajas laterales que lindan con los cauces públicos situados por encima del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se establecen las *"zonas inundables"* delimitadas como los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, y las *"zonas de flujo preferente"* donde se concentra el flujo durante la avenida, o vía de intenso

desagüe como la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes.

El cauce del río Martín discurre por el sector oriental del suelo urbano delimitado, y al no disponer el órgano de cuenca de la delimitación de las zonas inundable y de flujo preferente, la presente DSU se remite a un estudio que permita establecer los riesgos asociados a las avenidas de este cauce fluvial. La delimitación del cauce grafiada en planos se establece a partir de los mapas topográficos y orto imágenes disponibles.

E) PATRIMONIO NATURAL: Resultan de aplicación, entre otras legislaciones, la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre. Así como la ley 21/2013 de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental y la ley 11/2014 de 4 de Diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

El Término Municipal de Obón presenta extensos territorios protegidos de acuerdo a la Red Europea Natura 2.000, ocupando la mayor parte del municipio y solapándose entre sí los dos espacios:

- **Lugar de Importancia Comunitaria ES2420113 “Parque Cultural del Río Martín”:** Ocupa en el municipio 27,78 Km². El principal interés de este espacio recae en su función como corredor biológico entre las sierras ibéricas y el valle del Ebro, destacando formaciones arbustivas de gran interés.

- **Zona de Especial Protección para las Aves ES0000303 “Desfiladeros del Río Martín”:** Ocupa en el municipio 54,17 Km². El interés ornítico se centra en las importantes poblaciones de rapaces rupícolas, destacando un núcleo de importancia nacional de *Gyps fulvus*, con colonias extendidas por la zona; poblaciones notables de *Neophron percnopterus*, *Falco peregrinus*, *Aquila chrysaetos*, *Pyrhocorax pyrrhocorax* y *Oenathe leucura*; además de varios territorios de *Hieraetus fasciatus*, a los que se suman otros tantos desaparecidos en los últimos años.

También presenta todo el término municipal incluido en los Planes de Recuperación de dos especies amenazadas en la categoría de “en peligro de extinción”:

- **Águila-azor perdicera (*Hieraetus fasciatus*)** (Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón) presenta un área crítica para la especie en proximidad al sector norte del suelo urbano clasificado, sin afectarlo. Dado que la propuesta de la DSU es aplicar las zonas de borde, que no excederán de una superficie superior a 300 m en el entorno urbano (Artículo 289.4 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio), en este caso sí se ocuparía el área crítica establecida en el Plan de Recuperación.

- **El cangrejo de río común (*Austropotamobius pallipes*)** (Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón y en su modificación por Orden de 10 de septiembre de 2009) se cita en la cuenca del río Martín la incorporación en el citado ámbito espacial del municipio de Obón excluyendo del mismo “*el cauce principal del río Martín aguas abajo del embalse de Cueva Foradada*”. En el término municipal de Obón, y a partir de la información georreferenciada en la Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEARAGÓN), no se han detectado áreas críticas para la especie.

F) PATRIMONIO CULTURAL: Es de aplicación la Ley 3/1.999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, así como la ley 12/1997, de 13 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón.

Se han delimitado los elementos, edificaciones, bienes, yacimientos y conjuntos protegidos por su interés arquitectónico, histórico o ambiental, así como los catalogados y en aplicación de la legislación sectorial.

El municipio de Obón presenta parte de su territorio en el Parque Cultural del Río Martín, declarado por Decreto 109/2001, de 22 de mayo del Gobierno de Aragón, y que incorpora diversas manifestaciones patrimoniales, tanto culturales como naturales, entre las que destacan los abrigos o covachos con pinturas y grabados rupestres prehistóricos al aire libre declaradas Patrimonio de la Humanidad. Los enclaves/yacimientos donde se localizan los abrigos con manifestaciones rupestres tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural (En la categoría de Monumentos) en virtud de lo dispuesto en la ley 3/1999 de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés.

Se incluye información gráfica, de los enclaves donde se localizan los abrigos con manifestaciones rupestres de acuerdo a la información y coordenadas UTM reflejadas en los siguientes documentos:

BOA N° 37; fecha (27/03/2002). BOA N° 10; fecha (27/01/2003). BOA N° 57; fecha (12/05/2003). BOA N°222; fecha (10/11/2011). (En relación a los Yacimientos declarados; Costera Fría I, Las Valellas y La Coquinera IV cuya ubicación y entorno de protección no consta determinado en los anteriores documentos, se ha restituido su posición de acuerdo a la información remitida por la Dirección General de Cultura y Patrimonio. Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural, Arqueología.)

Se recogen de igual modo los entornos de protección, que se consideran, a título informativo como suelo no urbanizable especial. La numeración que se asigna en la DSU se corresponde con las siguientes zonas arqueológicas catalogadas como Bienes de Interés Cultural con la categoría de Conjunto de Interés Cultural y en el caso de los yacimientos 17, 18 y 19 (en ausencia de determinación como Conjuntos ni señalamiento de Entorno de Protección, como Bienes de Interés Cultural en la citada Categoría de Monumentos):

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| 1.- Barranco Carnerón I, II y III. | 17.- La coquinera IV |
| 2.- Hocino de Chornas. | 18.- Costera Fría I |
| 3.- Negueruela I. | 19.- Las Valellas. |
| 4.- El Cerrao. | |
| 5.- Cueva del Chopo. | |
| 6.- Frontón de la Cueva del Pez. | |
| 7.- La Coquinera. | |
| 8.- Pozo el Mortero. | |
| 9.- Recuenco del Río la Torre. | |
| 10.- Regadío Alto I. | |
| 11.- Regadío Alto II. | |
| 12.- Solana de Arzan I | |
| 13.- Negueruela II. | |
| 14.- Negueruela III. | |
| 15.- Subidor del Batán. | |
| 16.- Tollo de la Morera. | |

TÍTULO III.- CUADROS SÍNTESIS.

| | | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|------------|
| TERMINO MUNICIPAL | TOTAL | 6.839,20 | Has |
|--------------------------|--------------|-----------------|------------|

SUELO URBANO: **7,5332** Has

| | | | |
|----------------------------------------------|---------|-----------|----------------|
| Zona A. Casco Antiguo. Manzana Compacta | 29.78% | 22.440,00 | m ² |
| Zona B. Extensión del Casco. Manzana cerrada | 18,38 % | 13.845,27 | m ² |
| Zona C. Equipamientos Públicos. | 3,44 % | 2.588,92 | m ² |
| Zona D1. Espacios libres y zonas verdes | 13,62% | 10.261,01 | m ² |
| Zona D2. Reserva dotación aparcamiento | 5,31% | 4.003,66 | m ² |
| Viario y Comunicaciones | 29,47% | 22.193,67 | m ² |

SUELO NO URBANIZABLE: **6.831,67** Has

En Zaragoza para Obón. (Teruel). Noviembre de 2.018

REDACTOR

COLABORADORES

Constan las firmas

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
A R Q U I T E C T O

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
B I O L O G O

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
A R Q U I T E C T O