BOLETÍN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE TERUEL

BOP TE Número 243 **26 de diciembre de 2006**

SUMARIO

Página

ORGANISMOS OFICIALES
Diputación General de Aragón 2

ADMINISTRACIÓN LOCAL
Ayuntamientos
Gúdar 31
Exposición de documentos 31

Depósito Legal TE-1/1958

Administración:
EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL
C/ Joaquín Arnau, 6 - 44071 TERUEL
Tel. Y Fax: 978647401

Correo-e: boletin@dpteruel.es web: http://bop.dpteruel.es

BOLETÍN OFICIAL
Franqueo Concertado
44000003/14

«NOMBRE»
«DIRECCIÓN»
«CPPOBLACIÓN» «PROVINCIA»

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 17.013

Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en Sesión celebrada el día **30 de Octubre de 2006**, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

1.- Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Andorra.

VISTO el Expediente de PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA tramitado por el Ayuntamiento de ANDORRA, redactado por EID CONSULTORES.

RESULTANDO 1º.- El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Andorra es un Plan General de Ordenación Urbana redactado al amparo del Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y aprobado definitivamente por la C.P.O.T. en sesión celebrada el 11-04-1989. Este Planeamiento fue Homologado a Plan General de Ordenación Urbana de la vigente Ley 5/99, urbanística de Aragón, por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 28-03-2001.

El dilatado periodo de vigencia del actual Plan General, las numerosas modificaciones puntuales que ha sufrido y los cambios socioeconómicos que se están produciendo en Andorra, debidos fundamentalmente a la reconversión de la minería y las implicaciones urbanísticas que este hecho está generando motivan la Revisión del Plan General.

CONSIDERANDO 1º.- Este expediente se tramita en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio a instancia del Ayuntamiento de Andorra, que en aplicación de los artículos 42 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón y 64 del Reglamento de desarrollo parcial de la citada Ley en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, solicita a la C.P.O.T. la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, comprensivo de todas las determinaciones que señalan los artículos 33 a 40 la mencionada Ley, y su correspondiente desarrollo reglamentario.

En cuanto a su tramitación se ajusta al procedimiento establecido en el art. 41 de Ley 5/1999 y en los artículos 61, 62 y 63 del Decreto 52/2002.

CONSIDERANDO 2º.- Que en lo que se refiere a la documentación el expediente contiene las determinaciones del art. 49 del Decreto 52/2002.

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE los siguientes ámbitos territoriales:

El suelo urbano consolidado, con la excepción de los terrenos correspondientes al Polígono de La Estación.

El suelo urbanizable no delimitado en el sector correspondiente al Polígono Comarcal.

SEGUNDO.- SUSPENDER la Aprobación Definitiva en los siguientes ámbitos territoriales:

El suelo urbano consolidado en el ámbito del Polígono de la Estación por no estar acreditado el cumplimiento del artículo 13 b) de la Ley 5/1999.

La totalidad del suelo urbano no consolidado por no estar acreditado el cumplimiento del artículo 13 b) de la Ley 5/1999. Adicionalmente, en el caso de las unidades de ejecución nº 1, 2, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 23, 24 y 26 se incumple el informe vinculante emitido por la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón de fecha 26-04-2006. Las unidades de ejecución nº 4, 5, 6, 7, 8, 9, 20, 21, 22, 23 y 24 situadas en la zona de policía de cauce el río Regallo deberán contar con el informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

El Sector de la Fuentecilla por las indefiniciones manifestadas en la documentación técnica sobre la categoría de suelo urbano a la que pertenecen.

El Suelo urbanizable no delimitado zona de almacenaje por incumplimiento del informe vinculante emitido por la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón de fecha 26-04-2006.

TERCERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE con reparos el Suelo No Urbanizable en sus categorías de genérico y especial. En cuanto a los masicos, deberán analizarse con detalle los efectos que su regulación producirían sobre el territorio. La eficacia de esta Aprobación Definitiva queda condicionada a la presentación de la nueva documentación que subsane los reparos formulados en este informe.

Lo que se hace público en este Boletín Oficial de Aragón, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas en los ámbitos aprobadas definitivamente.

NORMAS URBANISTICAS.
Título Primero: Disposiciones Generales, Carácter y Vigencia

Art. 1 Naturaleza.

El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Andorra y como tal, define y regula el régimen jurídico urbanístico del suelo y de la edificación.

Art. 2 Ámbito Territorial

El ámbito territorial de aplicación del presente Plan es la totalidad del término municipal de Andorra.

Art. 3 Determinaciones

El Plan General de Ordenación Urbana de Andorra ordena todo el territorio del término municipal mediante la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable y a través de su calificación. El suelo urbano se divide en las categorías de consolidado y no consolidado; el urbanizable en delimitado y no delimitado y el no urbanizable en especial y genérico.

Art. 4 Vigencia

La vigencia del Plan General será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante su modificación o revisión. El presente Plan será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas.

Art. 5 Revisión del Plan

Se entiende por Revisión del Plan la alteración de su contenido cuando afecte sustancial-mente a la estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano.

Art. 6 Circunstancias de su Revisión

Serán causas suficientes para proceder a la revisión:

a) La entrada en vigor de algún elemento de ordenación territorial de ámbito superior en el que se prescriba su revisión o cuyo contenido la haga necesaria.

b) La variación sustancial en las previsiones de población o de empleo en que se han basado los cálculos de este Plan.

c) La mayor exigencia de equipamientos comunitarios.

d) Que la cifra de población iguale el 80% de la máxima prevista.

e) Que aparezcan factores limitantes o de desarrollo no existentes en la actualidad, u otras circunstancias que alteren sustancialmente los criterios y determinaciones básicos de este planteamiento.

f) Que se detecten errores o insuficiencias en las hipótesis de partida contempladas en el Plan que se pretende revisar.

Art. 7 Modificaciones del Plan

Las demás alteraciones del Plan que no impliquen adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio y en definitiva que no alteren la coherencia del documento inicial, se considerarán modificaciones del Plan y se realizarán conforme al procedimiento establecido en el artículo 73 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística. Su formulación corresponde al Ayuntamiento. Deberán incluir los siguientes contenidos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de determinaciones del Plan.

b) Análisis de sus efectos sobre el territorio o justificación de que no existen, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de que no es necesaria la revisión.

c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de detalle que las que se sustituyen.

Art. 8 Interpretación de los documentos del Plan

La interpretación del Plan corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Andorra y se hará de acuerdo con sus contenidos escritos y gráficos con criterio finalista, atendiendo a:

a) La unidad y coherencia de todos los documentos considerados como partes integrantes del Plan.

b) El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en su Memoria para el conjunto del territorio y para cada una de las zonas en que se divide.

c) La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

En la interpretación de los documentos prevalecerán, en general, los textos escritos sobre los documentos gráficos y, dentro de éstos, los de escala más próxima al tamaño real. Las Normas Urbanísticas son la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio y prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ellas se regulan. Cuando los criterios anteriores no permitan solucionar la discrepancia, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales.

Título Segundo: Desarrollo y Gestión del Plan

Capítulo I: Ejecución del Plan

Art. 9 Administración actuante.

La ejecución del P.G.O.U. corresponde al Ayuntamiento de Andorra, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos por la Ley Urbanística.

Art. 10 Presupuestos de la Ejecución.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo:

- En el suelo urbano consolidado, el Plan General constituye un instrumento de ordenación específico y detallado, que contiene la regulación precisa del uso, conservación y eventual transformación de los terrenos y las edificaciones, de modo que cualesquiera actuaciones de edificación o uso del suelo puedan verificarse directamente sin necesidad de un ulterior planeamiento de desarrollo.

- En suelo urbano no consolidado, cuando se prevé actuar directamente mediante Unidades de Ejecución, el Plan General incorpora el mismo nivel de precisión señalado en el número anterior. En el resto de los terrenos incluidos en esta categoría de suelo será preciso un ulterior desarrollo mediante Plan Especial para completar su ordenación detallada.

- En suelo urbanizable delimitado el Plan General divide en sectores para su desarrollo en Planes Parciales. En estos suelos, el Plan General configura un marco genérico que tiene por objeto, además de definir los elementos fundamentales de la estructura general de su ordenación urbanística, como en el resto del ámbito ordenado por el mismo, establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar las previsiones de desarrollo a corto y medio plazo referidos al conjunto de actuaciones públicas y privadas.

- En suelo urbanizable no delimitado, el Plan General establece los criterios básicos de sectorización y opera como marco de referencia para un ulterior y consecuente desarrollo. El Plan fijará las prioridades para un desarrollo urbano racional y coherente con el modelo establecido en el mismo, de acuerdo con lo señalado en la Ley Urbanística, sin perjuicio de lo previsto específicamente respecto de los Proyectos Supramunicipales.

- En suelo no urbanizable el Plan General preserva dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establece, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje, de conservación de la naturaleza o de prevención de riesgos naturales.

Art. 11 Ejecución del Planeamiento.

Salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano, la ejecución del planeamiento se realizará mediante las Unidades de Ejecución que garanticen el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

No podrán delimitarse Unidades de Ejecución cuando la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultado de aplicar el aprovechamiento medio sobre toda su superficie sea superior al 15% de este último.

Art. 12 Sistemas de Actuación.

La ejecución del planeamiento en las Unidades de Ejecución delimitadas por este P.G.O.U. se realizará con los sistemas de actuación previstos en el Título V de la Ley Urbanística de Aragón.

Serán sistemas preferentes de actuación el de compensación para la ejecución de planeamientos derivados promovidos por particulares, y el de cooperación para los promovidos por el Ayuntamiento.

El desarrollo concreto de una Unidad de Ejecución por cualquiera de los sistemas establecidos deberá seguir los trámites establecidos en la Ley Urbanística.

Capítulo II. Competencias Urbanísticas.

Art. 13 Competencias.

En el ámbito de la legislación urbanística y de acuerdo con las determinaciones de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón y los Reglamentos de Gestión y Disciplina Urbanística, y demás normativa vigente en la materia, la gestión urbanística en el término municipal de Andorra corresponde principalmente a su Ayuntamiento.

Se consideran sujetos a la obligatoria obtención de licencia municipal previa todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo y obras señalados en el Art. 172 de la L.U.A. y artículos correspondientes del Reglamento. Todo ello se realizará sin perjuicio de las competencias que la legislación vigente concede a la Administración Autónoma y al Gobierno Central sobre diversas materias que inciden en la gestión urbanística, principalmente en aspectos de ordenación del territorio, infraestructuras de interés general del Estado, de interés de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, medio ambiente, protección del patrimonio histórico-artístico y cultural, protección de espacios naturales, etc. Con el fin de coordinar la gestión urbanística y precisar las competencias de cada Administración, en este Título se resumen diversas normas relativas a la gestión urbanística y a su coordinación. Las referencias aquí contenidas se entenderán hechas a la normativa vigente en cada momento.

Art. 14 Aprobación de Planes Instrumentos Urbanísticos Y Concesión De Licencias.

La competencia para la tramitación y aprobación del planeamiento y demás instrumentos de gestión urbanística y la concesión de licencias urbanísticas, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación reside en los órganos del Ayuntamiento de Andorra a los que viene atribuida por la Ley Urbanística de Aragón, por la Ley 7/1999, de 9 de Abril, de Administración Local de Aragón y demás normativa vigente en la materia. El Alcalde y el Pleno, titulares originarios de estas competencias, podrán ejercerlas por si mismos o delegarlas en la Comisión de Gobierno, en los términos previstos legalmente.

Art. 15 Informes Previos a la aprobación de Planeamiento.

Con carácter previo a la aprobación de los documentos de planeamiento general o parcial, la Administración competente para su aprobación deberá contar con los informes (vinculantes o no), exigidos por la normativa vigente, salvo que transcurra el plazo legalmente previsto en cada caso desde su petición y no se hubieran recibido dichos informes. En particular será preciso contar con justificación de la existencia de dotaciones suficientes y teóricamente adecuadas para resolver las necesidades de accesos, abastecimiento de aguas y energía y tratamiento de residuos sólidos y líquidos generados por los usos del suelo previstos en el planeamiento.

Serán también necesarios los informes de los organismos competentes para el régimen de policía de carreteras, aguas, patrimonio histórico-artístico, evaluación de impacto ambiental, acerbo forestal, vías pecuarias, servidumbres aeronáuticas, defensa nacional, etc. cuando se afecte a las zonas delimitadas en el régimen de policía de cada una de estas administraciones.

Art. 16 Informes Previos a la concesión de licencias.

Algunas licencias o autorizaciones municipales que afectan o suponen determinados usos del suelo o de las edificaciones, están también sometidos obligatoriamente a legislación o normativa sectorial que en ocasiones exige un informe previo (vinculante o no) de otras administraciones públicas.

Asimismo en función del lugar en que se van a realizar las obras, otras licencias o autorizaciones están sometidos a informes obligatorios de otros organismos de la Administración Pública, como son:

- Zonas de policía indicadas en el Capítulo I del Título V de estas Normas respecto a cursos de aguas e infraestructuras.
- En los bienes considerados, provisional o definitivamente, como Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés o Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, así como en sus entornos de protección, todas las intervenciones deberán someterse a la aprobación del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural.
- Zonas sometidas a protección derivadas de la Ley 4/89 de protección de los espacios naturales.
- Zonas limitadas por razones de Seguridad del Estado.

En el suelo no urbanizable genérico será obligada la autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en los casos específicamente previstos en la Ley y en el presente Plan General.

Art. 17 Licencias al amparo de los Arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Para el posible otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística, se requiere que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

- Que el Proyecto de Urbanización o de obras ordinarias (en caso de completar la urbanización) esté definitivamente aprobado; si por la pequeña dimensión de las obras a realizar no se precisa este instrumento, las obras de urbanización se detallarán y valorarán como un anexo del proyecto de edificación.
- Asimismo será necesario contar con informes del proyecto de las compañías o entidades concesionarias de suministros
- Que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización o de obras, si se hubiera precisado este documento.
- Que se haya depositado aval por el 50 % del coste previsto en el Proyecto de Urbanización o del 100 % en el caso de obras ordinarias, a disposición del Ayuntamiento.

Art. 18 Informes y consultas Urbanísticas.

Los administrados tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, caminos, etc.) de una finca o sector, conforme a lo establecido en la legislación urbanística. Las consultas serán tramitadas por el Ayuntamiento, sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

Capítulo III. Licencias Municipales

Art. 19 Actos sujetos a Licencias Municipales Obligatorias.

Están sujetos a la obligatoria obtención de licencia municipal previa todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo señalados en el Art. 172 de la Ley Urba-

nística de Aragón, y preceptos concordantes de la normativa vigente que sea de aplicación.

En particular, con carácter informativo y no exhaustivo se exige la obtención de la licencia previa en los siguientes actos:

- Actos de edificación de nueva planta o de instalaciones.
- Actos de ampliación o reforma de las edificaciones.
- Parcelaciones urbanas.
- Movimientos de tierras.
- Primera utilización de los edificios.
- Modificación del uso en los edificios.
- Demolición de construcciones.
- Colocación de carteles visibles desde la vía pública.
- Actividades industriales.
- Cerramientos de parcelas.

Estos actos pueden diferenciarse en varios tipos:

- Obras mayores y obras menores.
- Obras de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de las edificaciones o instalaciones, o de demolición de aquellas.
- Licencias de uso o de cambio de uso.
- Autorizaciones de segregación.
- Licencias de urbanización o movimiento de tierras.
- Licencias de actividad clasificada, de apertura y de instalación.
- Licencias de utilización o primera ocupación de las edificaciones.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de los Planes, Proyectos, Programas y, en su caso, del P.G.O.U. u otra normativa vigente.

Art. 20 Licencias de Obras Menores.

Se entienden y consideran como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

La autorización de obras menores corresponde al Ayuntamiento de Andorra, siendo suficiente para ello la petición del interesado con una descripción de la obra a realizar y de su cuantía prevista, sin exigirse proyecto técnico, salvo en los supuestos previstos en la legislación vigente de orden industrial que exige previa autorización de organismo competente en materias de industria, seguridad en el trabajo, etc.

Art. 21 Licencias de Obras Mayores.

Se entienden como obras mayores todas aquellas no contempladas en el Art. anterior.

Las licencias de obras mayores deberán ir acompañadas de proyecto suscrito por técnico legalmente competente, que describa las obras a realizar, visado por el Colegio Profesional respectivo, con el número de ejemplares que requiera el Ayuntamiento y que, junto a las prescripciones establecidas con carácter general, incluya:

- Plano de situación de la finca, con el planeamiento vigente y actualizado.
- Información sobre la normativa urbanística vigente.
- Datos sobre el grado de urbanización de la parcela, y en su caso justificación de que tiene las condiciones de solar.
- Si se precisa, datos sobre parcelación, ocupación, uso de la edificación y altura de las parcelas y edificaciones colindantes, justificando que cumple la normativa vigente.

En el caso de que se encuentre en suelo no urbanizable, la documentación deberá contener, además:

- Memoria que justifique el destino de la construcción y el cumplimiento de las condiciones a que está sujeta
- Planos de situación en el término municipal, parcelario, a escala 1:5.000 en el que se indique la ubicación de la construcción, sus medidas y las distancias a linderos, caminos y otras edificaciones e instalaciones y, por último, planos de planta y alzado, indicando materiales y colores.
- Descripción técnica de la solución adoptada para el suministro de agua potable y la depuración de los vertidos de aguas residuales.

En caso que el uso esté afecto a la Evaluación de Impacto Ambiental o al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, la documentación correspondiente prevista en estas normas o en la Ordenanza General de Actividades.

Art. 22 Licencias de Uso o Actividad.

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística; si procede denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda. En cambio, si resulta procedente otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

Art. 23 Tramitación de las Licencias.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de régimen local, tras el cumplimiento de los preceptivos trámites municipales e informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, si fuese preceptivo, y demás normativa general o municipal que sea de aplicación.

Art. 24 Licencias de utilización, ocupación o apertura. Certificado de Fin de Obra.

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, estará sujeta a previa licencia la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

A tal efecto deberá solicitarse obligatoriamente esta licencia del Ayuntamiento, una vez acabadas las obras e instalaciones del edificio, en la forma reglamentaria. A la solicitud acompañará certificado final de obra expedido por el facultativo que haya dirigido su ejecución, en la forma prevista en la vigente normativa,

La licencia de utilización, ocupación o apertura sólo podrá ser otorgada por el Ayuntamiento tras comprobarse que las obras e instalaciones cumplen con las condiciones establecidas en el proyecto en cuanto a su tamaño, altura, ocupación de suelo y usos proyectados, y en las licencias de obras e instalaciones, funcionan los servicios del edificio y están conectados provisionalmente a las redes de agua, saneamiento, etc.

La conexión definitiva de los servicios de agua, gas y electricidad, no podrá obtenerse sin la posesión de estos certificados y cédulas, y sin que el Ayuntamiento haya concedido licencia de utilización, ocupación o apertura.

Ni los propietarios o usuarios de los edificios, ni las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas,

teléfono, electricidad, etc. podrán proceder a la conexión definitiva de los citados servicios sin la previa confirmación de que el edificio cuenta con dicha licencia.

Art. 25 Caducidad de la licencia.

Las licencias urbanísticas se sujetarán a los siguientes plazos, salvo que, previa solicitud formal del adjudicatario de una licencia, se marque expresamente en el acuerdo de concesión uno más amplio:

Obras menores.

Iniciación: un mes.

Interrupción: no se admite.

Finalización: seis meses.

Obras mayores.

Iniciación: tres meses.

Interrupción: tres meses.

Finalización:

Reformas incluidas en esta categoría: 1 año.

Naves y almacenes, de hasta 2.000 m2: 1 año.

Naves y almacenes superiores a 2.000 m2: 2 años.

Construcción de nueva planta de viviendas individuales y promociones de hasta tres viviendas: 18 meses.

Promociones de hasta treinta viviendas: 2 años.

Promociones de más de treinta viviendas: 3 años.

Demoliciones: un mes, sin admitirse interrupción.

Las licencias caducarán si las obras:

No hubieran comenzado en el plazo que se señala.

Una vez comenzadas se hubieran suspendido realmente y transcurrieran el plazo indicado en cada caso sin reanudarlas.

No hubieran finalizado en tiempo que para cada una se dé en el acuerdo de concesión de licencia.

Las prórrogas sobre dichos plazos serán justificadas, correspondiendo al Ayuntamiento la estimación de dicha justificación y la concesión de las prórrogas.

Con carácter general la duración de la prorroga será de la mitad del plazo inicial.

La declaración formal de caducidad de licencia se efectuará mediante expediente tramitado con audiencia del interesado.

Art. 26 Inspección Urbanística.

La inspección urbanística se realizará, conforme a lo exigido en la legislación urbanística, por el Alcalde y otros órganos locales, autonómicos y centrales conforme a sus competencias respectivas. La inspección de obras sin licencia, suspensión de licencias y demás medidas de disciplina urbanística se ajustarán a lo establecido con carácter general en la Ley Urbanística de Aragón y en el Reglamento de Disciplina Urbanística, o norma que en cada momento sea de aplicación.

Art. 27 Deber de conservación.

De acuerdo con lo establecido en los arts. 184 a 190 de la L.U.A., los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para que las edificaciones mantengan las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y caso de no actuar los particulares en el plazo que el requerimiento establezca, podrá ejecutarlas con cargo a los mismos, según importe fijado por el propio Ayuntamiento, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar por incumplimiento de la obligación. Igual actuación podrá llevarse a cabo cuando se presenten deficiencias contra la higiene y salubridad públicas en edificaciones hundidas, solares sin desescombrar, e instalaciones agrícolas.

En edificios deteriorados o ruinosos, cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento, se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que suponga peligro para las personas o bienes, el Alcalde adoptará las medidas referidas a la seguridad del edificio que fueran necesarias, incluso su derribo si la salvaguardia de las personas lo requiriese; sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades y sanciones que, por negligencia en los deberes de conservación, pudieran serles exigidos.

Para declarar o acordar el estado de ruina total o parcial de una edificación será necesaria la previa audiencia del propietario y de los moradores u ocupantes, salvo que exista un inminente peligro que lo impida.

La declaración de edificio ruinoso se realizará conforme a lo indicado en los arts. 191 y 192 de la L.U.A. y correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En el caso de solicitud de declaración de ruina de un edificio, o parte de él, considerado, provisional o definitivamente, Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 3/99, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a otros edificios integrantes del Patrimonio Aragonés podrá solicitarse informe de dicho órgano.

CAPÍTULO IV. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 28 Remisión a la Normativa General.

Los regímenes de inspección urbanística de los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, protección de la legalidad y sancionador se regularán íntegramente por lo establecido el Título VII de la Ley Urbanística de Aragón y preceptos concordantes del Reglamento debidamente armonizados, sin que se establezca ninguna peculiaridad en el presente P.G.O.U.

Art. 29 Legalización de Urbanizaciones Ilegales.

Como trámite indispensable para la posible legalización de los actos urbanísticos ilegales existentes, además de cumplir el resto de las condiciones legales, será imprescindible y previo que se procedan a realizar las infraestructuras y servicios necesarios conforme al planeamiento urbanístico vigente o a la propia Ley, sin perjuicio de las medidas sancionadoras que en aplicación de dichos preceptos fuese procedente aplicar.

Hasta que no se desarrollen estos servicios no se podrá autorizar ningún tipo de obras en las urbanizaciones ilegales.

TÍTULO CUARTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo I. Definiciones y Regulación.

Art. 36 Parcela.

Se define como:

- Parcela a cada una de las unidades físicas continuas en que se divide un suelo.
- Lindero es la línea que delimita las parcelas y terrenos, separando unas de otros.
- Línea de cerramiento de una parcela es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de cerramiento o vallado de una propiedad.

Art. 37 Superficie de Parcela Neta.

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una finca las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de reserva obligatoria por el planeamiento vigente.

Art. 38 Rasantes.

38.1 Rasantes naturales o rasantes del terreno.

Son las cotas que, sobre un plano de referencia, tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la

edificación antes de que exista transformación por obras del terreno natural. Perímetro exterior es aquel que define espacios en los que se pueda cumplir la condición de exterior definida más adelante.

38.2 Rasantes oficiales.

Son las cotas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes, que tienen por objeto servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales (salvo disposiciones en contra) se sitúa el plano de la planta baja del edificio.

38.3 Rasantes de vial.

Son las magnitudes que definen la posición del mismo en cuanto a altitud, respecto a una magnitud o plano de referencia. Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario. En todo caso, las rasantes de vial establecidas en el eje podrán complementarse con la definición de los perfiles longitudinales y transversales del viario.

38.4 Plano de rasante media de la parcela.

Es el plano horizontal que pasa por el punto de cota igual a la media de las cotas de rasante de los linderos de la parcela. Esta cota se mide como media aritmética de las cotas en todos los quiebros de la línea límite de la parcela.

38.5 Plano de rasante inferior de la parcela.

Es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la parcela.

38.6 Plano de rasante inferior del edificio.

Es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural ó con la rasante modificada del terreno, la más baja de las dos, en el caso de que no estén definidas rasantes oficiales, ó con la rasante oficial en caso de esté definida.

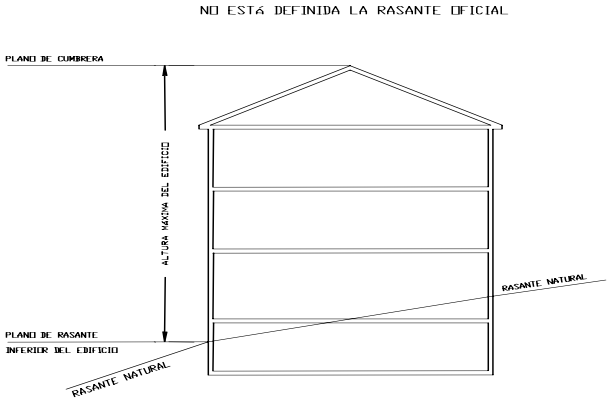
38.7 Plano de rasante del edificio.

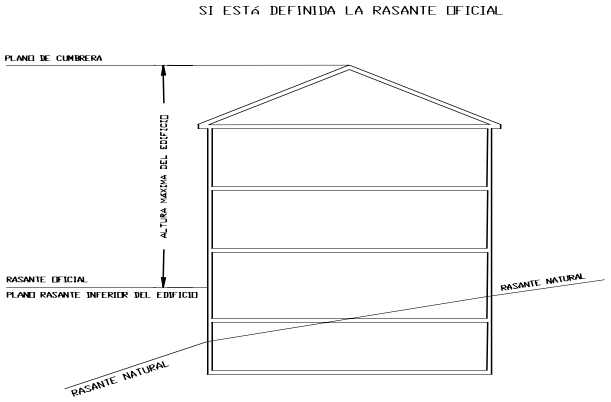
Es el plano horizontal que pasa por el suelo de la planta baja. En ausencia de rasante oficial establecida por figura de planeamiento vigente que sitúe el plano de rasante del edificio, se considerará como tal el plano que pasa por el punto más bajo de los existentes o previstos en los linderos de la parcela (es decir el plano de rasante inferior de la parcela).

38.8 Plano de cumbrera del edificio.

Es el plano horizontal que pasa por el punto más alto del edificio, por encima del cual solo se podrán instalar chimeneas tradicionales, antenas de televisión y radio y pararrayos. Expresamente queda prohibido que sobresalga la caja del ascensor.

DEFINICION GRAFICA DE RASANTES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN





Art. 39 Alineaciones.

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinada a otros usos públicos o privados.

En zonas consolidadas y en ausencia de alineaciones fijadas por las figuras de planeamiento, se considerarán las definidas por la edificación existente de hecho o, en su defecto, por la línea de cerramiento de parcela. Cuando así lo señalen las figuras del planeamiento vigente, son alineaciones las líneas de fachada. Las alineaciones definidas en los planos podrán ser ajustadas y rectificadas por los servicios técnicos municipales en caso de detectarse errores como la existencia de vuelos o aleros confundidos con fachadas o similares.

Art. 40 Línea de edificación.

Las condiciones de posición de un edificio, en todo o en parte, podrán definirse en este plan o en sus instrumentos de desarrollo mediante la representación gráfica de las líneas de edificación, formadas por una línea o perímetro dentro del cual los edificios que más adelante se proyecten deberán inscribirse por completo, cumpliendo, además, cuantas condiciones de posición y volumen que se sitúen.

Las líneas de edificación constituirán límites máximos para la posición de las envolventes de los edificios, salvo que se indique expresamente su condición de alineaciones obligatorias, que también podrá derivarse de las normas genéricas de posición vigentes para la zona y grado.

Art. 41 Alineación Interior.

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables en el espacio interior, en caso de que exista. La limitación de edificación puede referirse a todas las plantas o a las plantas alzadas (patio de manzana o parcela) en cuyo caso se indicarán en los planos las alturas máximas permitidas para las superficies delimitadas por las alineaciones interiores.

Art. 42 Altura de la edificación.

La altura de la edificación se mide con los siguientes parámetros:

42.1 Altura máxima del edificio o altura visible.

Es la magnitud vertical medida entre los planos horizontales que determinan el plano de cumbrera del edificio y el plano de rasante inferior del edificio, en los términos definidos anteriormente.

42.2 Altura de fachada o altura máxima reguladora.

Se define como la magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa en dicha fachada, y el plano de rasante inferior del edificio. Se entiende como línea ficticia de cornisa:

- En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta: la intersección del plano horizontal que contiene la línea inferior de arranque de la cubierta con el plano exterior de la fachada.

- En fachadas con cubierta plana: la intersección del plano superior de los elementos resistentes con el plano exterior de la fachada.

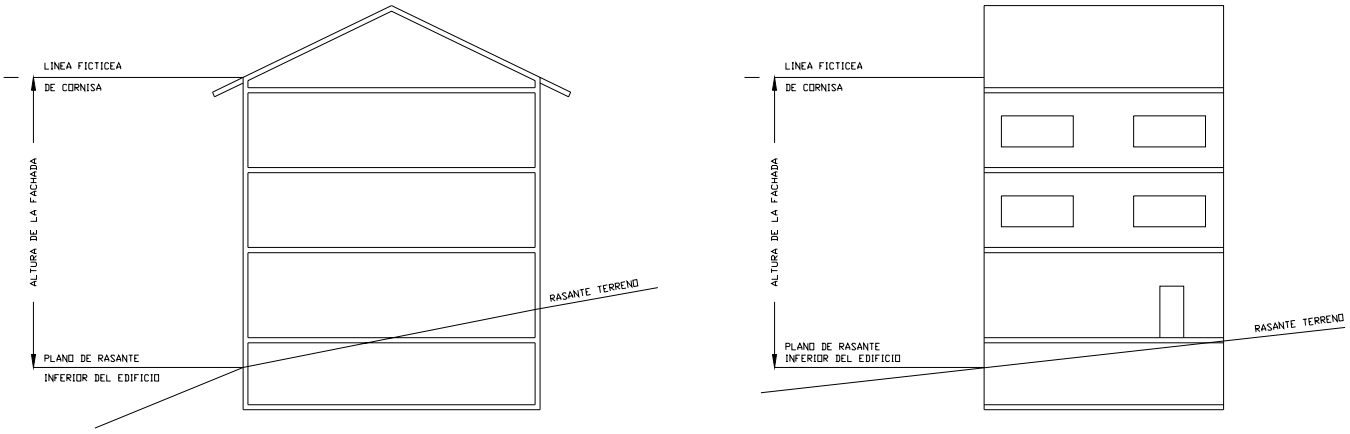
- En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc.: la línea horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

42.3 Altura en número de plantas habitables.

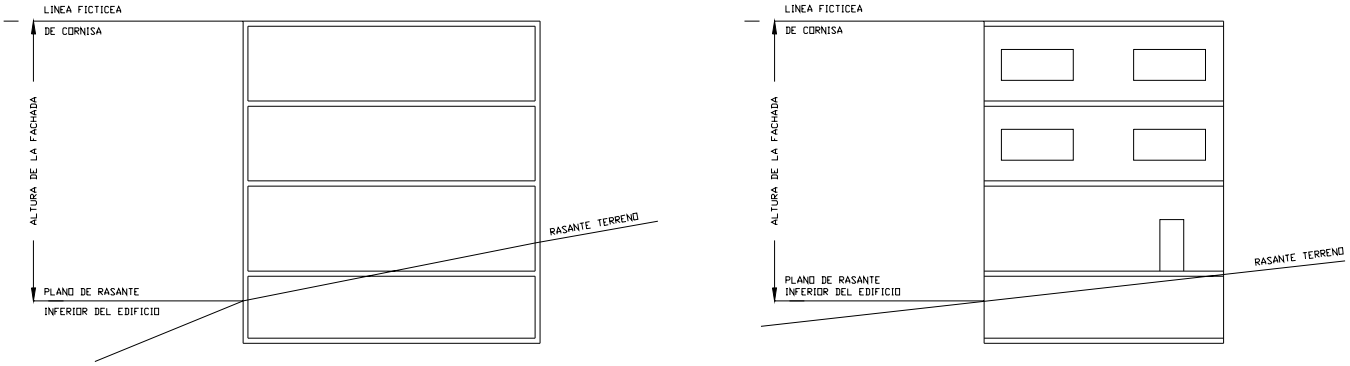
Es el número de plantas habitables del edificio contando como tal, la planta baja y las plantas alzadas, no computando a estos solos efectos el sótano y la planta aprovechamiento de cubierta.

En aquellos casos en los que numero de plantas venga grafiado en los planos (I Alturas máximas permitidas), este será limitante. En caso contrario se regirá según lo dispuesto en estas normas.

FACHADAS A LAS QUE ENTREGUE EL FALDóN DE CUBIERTA



FACHADAS CON CUBIERTA PLANA



Art. 43 Planta Baja.

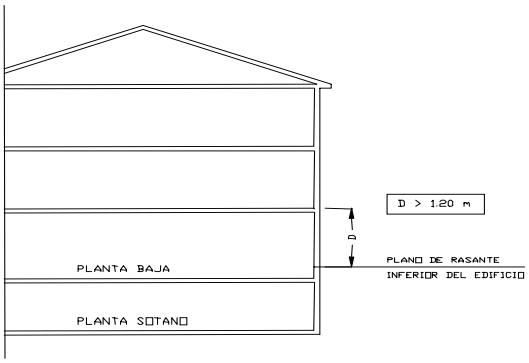
Es la planta de menor cota de las que componen la edificación cuyo techo, medido en la cara inferior del forjado, se sitúe más de 1,00 m. por encima del plano de rasante inferior del edificio antes definido.

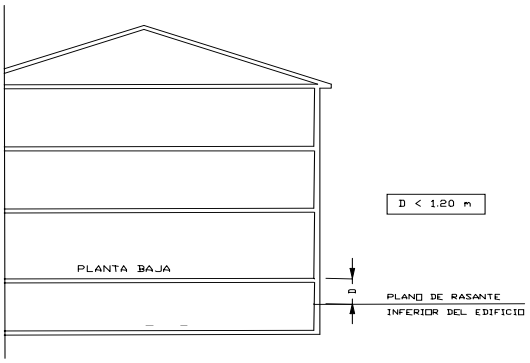
Esta planta computará a efectos de edificabilidad en cualquier tipo de edificación en el ámbito de este Plan, salvo que lo construido no sobresalga más de 1,00 m. por encima del plano de rasante del edificio (Semisótano).

En edificios con frente a mas de una calle con rasantes variables, la medición de la altura que determina la condición de planta baja, se realizará trazando una línea (que denominaremos envolvente) a 1,00 m. desde el punto de rasante inferior de una calle al punto de rasante inferior de la otra. la superficie cuyo nivel superior del forjado quede por debajo de la envolvente no computará a efectos de edificabilidad.

La altura libre mínima de planta baja será de 2,55 m., la altura libre máxima será de 4,50 m. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas.

DEFINICION GRAFICA DE PLANTA BAJA





Art. 44 Planta Semisótano.

Se denominará planta semisótano a aquel nivel de edificación situado por debajo de la planta baja. La superficie inferior del forjado de techo del semisótano no estará situada en ningún punto a más de 1,00 metros sobre el plano de rasante oficial o de vial, salvo en el caso de rasantes variables con diferencia de cotas superior a 1,0 en los que se podrá superar hasta la altura media 1 metro. No computa a efectos de edificabilidad.

En los semisótanos se admitirán todos los usos en los que se cumplan las condiciones de habitabilidad exigibles.

La altura libre de la planta semisótano será, al menos, de 2.20 m. La planta semisótano deberá respetar los retranqueos mínimos obligatorios o voluntarios respecto a la alineación oficial. En la zona de retranqueo a linderos no se superará en ningún momento la altura de 1,0 metro respecto a la rasante de la alineación oficial o la línea que une dos alineaciones en los casos de rasantes de viales a distinto nivel.

Art. 45 Planta Sótano.

Se denominará planta sótano a aquel nivel de edificación en el que la superficie superior del forjado de techo esta situada en todo momento por debajo del plano de rasante oficial o de vial. No computa a efectos de edificabilidad.

En aquellos casos de parcelas con frente a varias calles, los sótanos en las zonas afectadas por los retranqueos a linderos deberán quedar por debajo de la rasante y de la línea que une ambas alineaciones.

Los sótanos por debajo semisótano, solo podrán destinarse a aparcamientos e instalaciones técnicas del edificio.

La altura libre de las plantas sótanos será, al menos, de 2,20 m. Las plantas sótanos deberán respetar los retranqueos mínimos a linderos establecidos en cada zona.

Art. 46 Plantas Alzadas.

Se denominarán plantas alzadas o plantas de piso a aquellos niveles de la edificación situados por encima de la planta baja.

La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 m.

Art. 47 Planta de aprovechamiento de Cubierta.

Se denomina así a la planta que se sitúa ocupando el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta inclinados.

Esta planta no computará a efectos de número de plantas ni consumirá edificabilidad y en ella se permite el uso residencial con las regulaciones que se determinan a continuación.

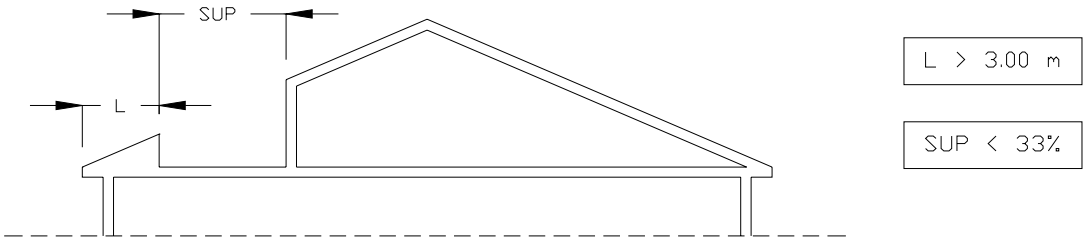
Se limita el arranque de la entrecubierta a 0,60 metros máximo medidos desde la cara superior del forjado inmediatamente anterior, salvo en las zonas extensivas en las que arrancará directamente de la cara superior del forjado.

Se permite el aprovechamiento en esta planta de dos maneras:

- Normal: la cubierta cubre todo el forjado de la última planta mediante planos inclinados que se extienden hasta la línea de fachada del edificio.

- Con la tipología denominada en la zona falsa: se permite quebrar la cubierta mediante un plano perpendicular al forjado de la última planta situado a una distancia superior a 3 m de la línea de fachada, para la formación de terrazas integradas en el volumen definido por el faldón.

DEFINICION GRAFICA APROVECHAMIENTO DE CUBIERTA



Art. 48 Edificabilidad.

Se entiende como edificabilidad el coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal. En el concepto de m2 edificables se incluyen la planta baja y las plantas alzadas, excluyendo la planta de aprovechamiento de cubierta, computando superficies construidas. No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos, ni los porches. Tampoco computarán los cuartos de instalaciones y cajas de escalera siempre que se incluyan en los faldones de cubierta.

Computarán a efectos de edificabilidad los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, en su totalidad, así como las terrazas o galerías cubiertas, siempre que estén cerradas por dos o más lados.

Art. 49 Edificabilidad Neta.

Se denomina Edificabilidad neta al coeficiente de edificabilidad referido a cada m2 de superficie neta de parcela.

Art. 50 Superficie Útil.

Se define conforme a la legislación de viviendas de Protección Oficial: "Se entiende por superficie útil cerrada de la vivienda ó local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda ó local, tales como terrazas, miradores, tendederos, u otros. Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a uno coma cincuenta metros." .

Art. 51 Superficie Construida.

Se define conforme a la legislación de viviendas de Protección Oficial: "Por superficie construida total, la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones y terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por pare-des, en caso contrario se computará únicamente al 50% de su superficie, medida de la misma forma."

Art. 52 Altura libre de plantas.

Se define como altura libre de planta a la existente entre la cara alta del pavimento o suelo y la cara baja del forjado superior al techo.

Para plantas habitables, será de aplicación lo previsto en la legislación de viviendas de protección oficial, con las excepciones que para la planta de aprovechamiento de cubierta se contemplan en el presente P.G.O.U., y con las debidas a elementos estructurales que se limitarán a un 20 % de la superficie útil total y a 2,20 m. de altura mínima. En cocinas, baños y pasillos se permitirán alturas mínimas de 2,20 m.

Art. 53 Fondo Edificable.

Es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, y en caso de no estar definida medida desde la alineación oficial más los retranqueos aplicables.

La dimensión se medirá perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

En edificación entre medianeras y sin retranqueos, este parámetro regula el fondo de las plantas alzadas, permitiéndose la ocupación total de la parcela en la planta baja.

Art. 54 Longitud Mínima de fachada.

Longitud mínima de fachada: es la distancia existente entre los dos extremos de un edificio, medidos en una fachada que tenga la condición de exterior.

En el supuesto de que el edificio albergue a más de una vivienda, en tipología entre medianeras, vivienda pareada y vivienda en hilera, cada vivienda debe cumplir la condición de fachada mínima. Se admitirán, por excepción, fachadas de menor longitud en solares ubicados entre dos edificios existentes, cuando se admita la tipología entre medianeras, y para una única vivienda y siempre con longitudes superiores a 3 metros.

Art. 55 Longitud del frente de parcela.

Longitud del frente de parcela es la dimensión del linde de la parcela coincidente con la alineación del viario. Es la dimensión mínima exigible para que la parcela sea edificable. Para contabilizar como longitud mínima del frente de parcela no se admitirá la suma de tramos discontinuos. En el supuesto de parcelas incluidas en zonas con ordenación por edificación abierta se podrá hacer excepciones a este parámetro siempre que la parcela, y la edificación, cumplan el resto de parámetros establecidos para la zona.

Art. 56 Coeficiente de ocupación.

Coeficiente de ocupación es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que puedan incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio.

Art. 57 Ocupación Máxima de parcela.

Ocupación máxima de parcela es el porcentaje de la superficie de la parcela que puede ocuparse por la edificación o, en su caso, por la planta baja. Para contabilizar la superficie ocupada se proyectará sobre la parcela el límite exterior de los elementos que conforman la edificación incluidos los vuelos, terrazas y porches y excluyendo la planta sótano.

Art. 58 Vuelos.

Vuelos son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones, o superar el fondo máximo permitido.

Vuelos sobre vía pública son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

- Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados con obra de fábrica.
- Balcón: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
- Galería: Corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un sólo lado.
- Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.
- Marquesina: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.

- Alero corrido: Alero en prolongación de la vertiente de cubierta, sin solución de continuidad.

Salvo en caso de rehabilitación, los vuelos en plantas alzadas no se situarán a menos de 3,50 m. de altura medidos desde la rasante del viario.

El vuelo sobre la vía pública o espacio público nunca será superior en profundidad a 1 metro ni al 10 % de la anchura de la calle:

- En calles de mas de 5 metros de ancho se permiten vuelos abiertos o cerrados de hasta 1 metro y siempre menor al 10 % del ancho del vial.

El volumen de los cuerpos cerrados no superará el 50 % del volumen resultante de multiplicar la superficie de las plantas alzadas por el vuelo máximo permitido.

- En las calles de anchura inferior a 5 metros, solo se permiten vuelos abiertos de hasta 40 cm.

En las zonas en las que la edificación se realice en manzanas cerradas, sin retranqueo respecto a las alineaciones, no se permitirán vuelos de cuerpos cerrados o abiertos que sobresalgan de las alineaciones, salvo que existan en la tipología arquitectónica de las edificaciones próximas.

El vuelo se separará de los edificios colindantes en una distancia igual o superior a la profundidad del vuelo, sin perjuicio de lo que resulte exigido por Ley.

La limitación del volumen de los cuerpos cerrados se aplicará en cada fachada, planta por planta.

Art. 59 Salientes y elementos adosados en Planta Baja

Únicamente se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo igual al vuelo permitido, de no existir alguna otra limitación por necesidades del tráfico y siempre no sobresalgan del bordillo existente o previsto.

La altura mínima de arranque de las marquesinas será de 2,50 metros sobre la rasante de la acera, medida en el punto de cota más alto a lo largo de la fachada. El punto más alto de la marquesina no superará la cota de piso de la primera planta alzada del edificio en que se sitúe.

Se admiten los salientes por debajo de 2,5 metros limitados a un vuelo máximo de 10 centímetros.

Art. 60 Chaflanes.

En las parcelas donde se producen encuentros entre varias calles se ejecutarán chaflanes que afectarán únicamente a las plantas bajas de los edificios y los cerramientos de las fincas.

Se configuran con la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones que en él concurren.

Los chaflanes se encuentran grafiados en los planos de ordenación.

Art. 61 Diversidad de Ordenación.

La edificación atenderá a los siguientes tipos:

61.1 Ordenación por alineación a vial.

Aquella en que la fachada de la edificación coincide con la alineación oficial o de hecho del vial, es decir, edificaciones cuyas fachadas no tienen retranqueo respecto a la alineación a vial.

61.2 Ordenación por edificación abierta.

Aquella en que la fachada de la edificación puede no ser coincidente con la alineación a vial; se exige o permite en estos casos un retranqueo mínimo.

Art. 62 Diversidad de Edificación.

Ambas formas de ordenación permiten una edificación diversa:

62.1 Entre medianeras.

La edificación llega hasta el borde de las parcelas colindantes, donde existen otros edificios similares.

62.2 En bloques aislados.

Edificios aislados situados en el interior de la parcela, dejando espacios sin edificar en planta baja y alzadas en torno a la edificación.

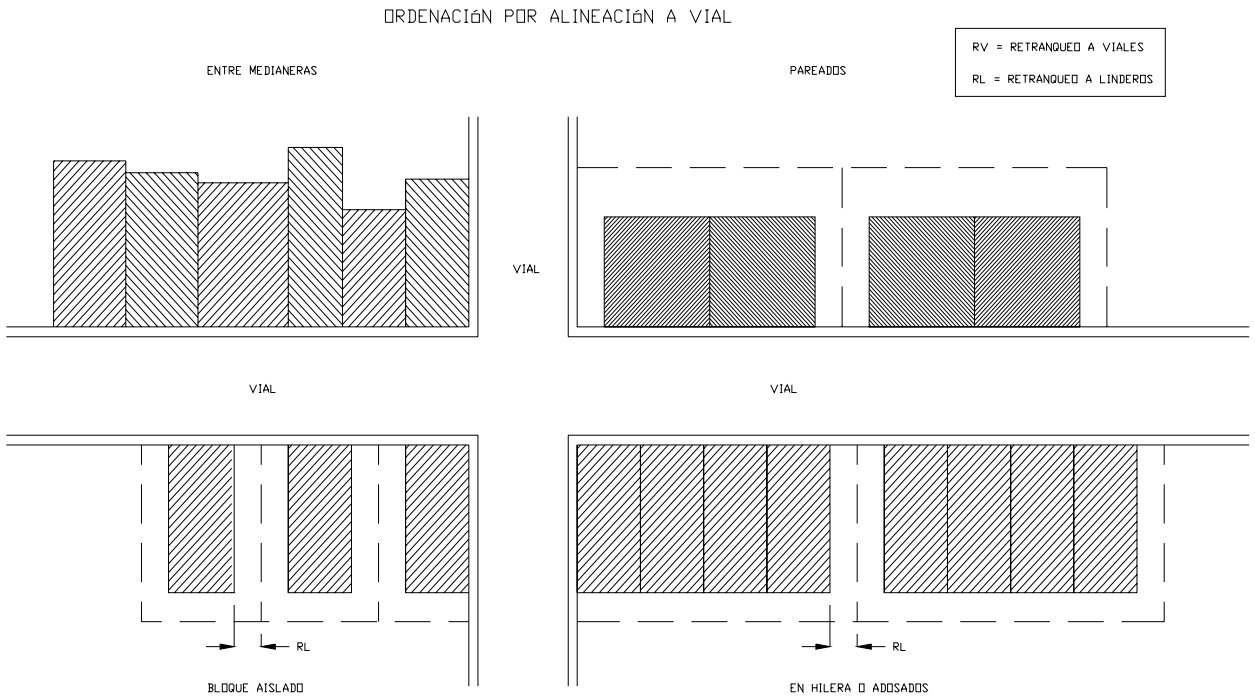
62.3 Pareados.

Un bloque aislado con dos viviendas individuales, ambas con condición de exterior.

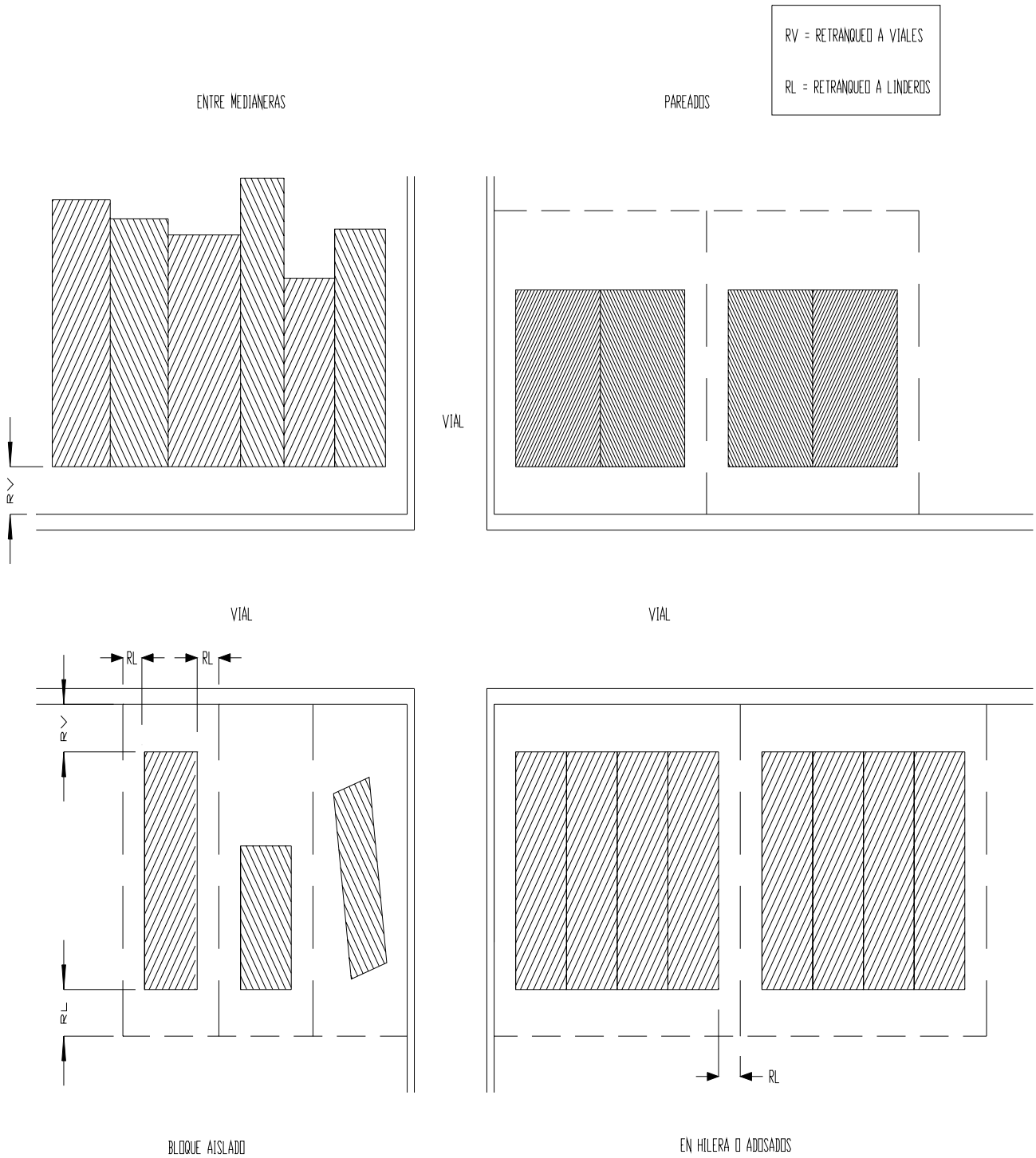
62.4 En hilera.

Un bloque aislado con más de dos viviendas individuales y un máximo de cuatro, todas con condición de exterior.

DEFINICION GRAFICA DE LA DIVERSIDAD DE ORDENACION Y EDIFICACIÓN



ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN ABIERTA



n

c
e
la

n
T
a

Art. 63 Unión de Parcelas Colindantes.

En el supuesto de edificación en pareados y en hilera, cuando fuere necesario, se permitirá la unión de dos o más parcelas colindantes, con las siguientes condiciones:

- El proyecto del edificio, aún estando en parcelas diferentes, deberá ser conjunto, tramitándose como uno.
- Se evitarán rupturas y quebrados de los elementos arquitectónicos, buscando la homogeneidad dentro de una modulación, generando la continuidad de cubiertas y fachadas aun cuando se diferencie en texturas, colores y acabados. El conjunto edificatorio tendrá tratamiento unitario, como si de un solo edificio se tratara, unificando la volumetría y dando continuidad a las cubiertas y fachadas.
- Se deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas en cada zona para el retranqueo.

Art. 64 Condición de Solar.

De conformidad con lo exigido en la Ley Urbanística de Aragón, no podrá edificarse en el suelo urbano si la parcela no tiene la consideración de solar, salvo con las condiciones exigidas en la propia Ley y en el Reglamento de Gestión Urbanística. Tendrá la consideración de solar la superficie edificable de suelo urbano que linde con algún vial por el que se garantizará el acceso, que reúna todos los siguientes requisitos:

- acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras.
- abastecimiento de agua.
- evacuación de aguas.
- suministro de energía eléctrica.
- que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Art. 65 Forma de medir la Altura de la Edificación.

65.1 Edificaciones con fachada a una sola vía.

Como norma general la altura de la edificación se medirá desde el punto o plano de rasante inferior del edificio.

65.2 Edificaciones con fachada a dos o más vías que formen esquina o chaflán.

En las edificaciones con fachada a dos o más vías que formen esquina o chaflán, con alturas reguladoras distintas para cada calle, la altura reguladora de la calle de mayor altura, podrá aplicarse en la calle a la que corresponda menor altura en una longitud igual a la profundidad o fondo edificable de las plantas alzadas.

65.3 Edificaciones con frente a calles que no forman esquina o chaflán.

En las edificaciones que dan frente a dos o más calles que no constituyen esquina o chaflán, para medir la altura se tendrán en cuenta los siguientes casos:

1. Para manzanas de fondo superior a 1,5 veces el pondo máximo edificable:

Se tomará para cada calle la altura y el número de plantas correspondiente hasta el fondo máximo edificable en la calle superior de mayor cota y 5 metros en el caso de la calle mas baja.

La línea que une estos dos fondos define la altura máxima de edificación en el interior de la parcela.

En caso de no existir patios en la parte central, los escalonamientos serán como máximo de una planta.

2. Para manzanas de fondo inferior a 1,5 veces el pondo máximo edificable:

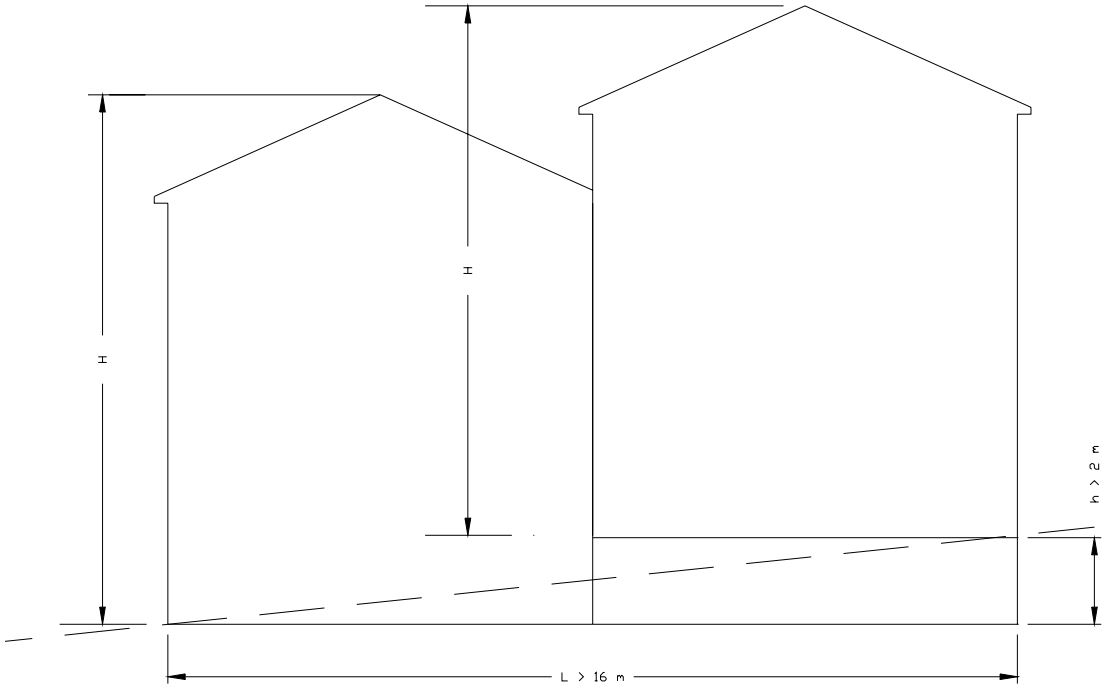
Podrá prolongarse la altura máxima de la calle de cota superior hasta la calle de cota inferior, sin que se supere el desnivel de una planta en la calle de cota inferior sobre la altura máxima y número de plantas permitido.

Cuando el desnivel existente de lugar a más de una planta, en la calle de menor cota se adoptará como altura la máxima reguladora más una planta en un fondo mínimo de 5 metros, de forma que, la línea que una este fondo de 5 metros con el fondo máximo edificable de la calle de mayor cota definirá la altura máxima de edificación en el interior de la parcela.

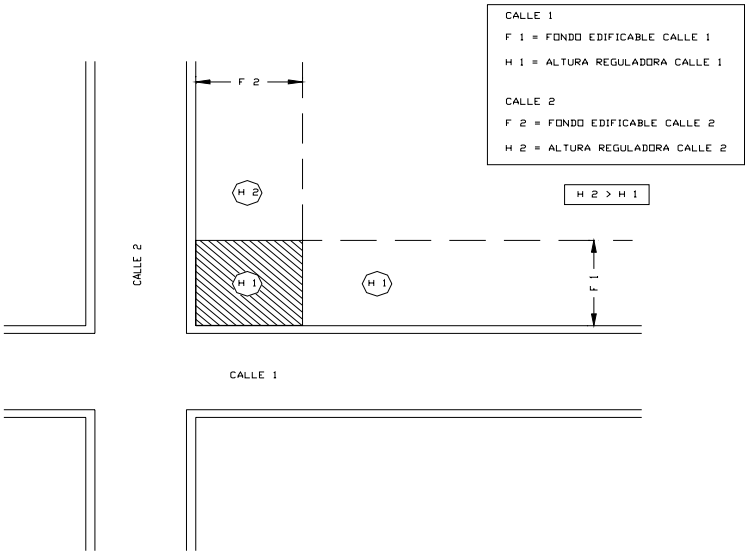
En caso de no existir patios en la parte central, los escalonamientos serán como máximo de una planta.

DEFINICION GRAFICA DE LA FORMA DE MEDIR LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

EDIFICACIONES CON FACHADA A UNA SOLA VIA



EDIFICACIONES CON FACHADA A DOS O MAS VIAS, QUE FORMAS ESQUINAQ, CON ALTURASS REGULADORAS DISTINTAS PARA CADA CALLE



Art. 66 Excepciones a la Altura Máxima permitida.

En edificios destinados a equipamientos o servicios públicos, o en industrias singulares, situadas únicamente en polígonos industriales, que lo necesiten por razones funcionales, no regirá la altura máxima antes establecida.

En estos casos se presentará solicitud ante el Ayuntamiento, incorporando al Proyecto un análisis de impacto visual, que relacionará el edificio que se pretende edificar con el entorno mediante la aportación de secciones y de un montaje fotográfico en la que se aprecien las perspectivas afectadas desde los diferentes puntos en los que el edificio pueda verse, incluyendo un estudio de alzados en relación con el entorno.

Asimismo se incorporará una memoria justificativa de las causas de esta ampliación.

Art. 67 Construcciones Permitidas sobre la cubierta.

Sobre la altura máxima visible del edificio solo podrán construirse chimeneas o instalarse pararrayos y antenas a servicio del edificio o sistemas de energías renovables mediante captadores solares.

En el caso del Suelo No Urbanizable genérico, se autoriza también la instalación de estructuras de captación de energías eólicas.

Otro tipo de instalaciones, cajas de escalera y ascensores y cuartos de instalaciones generales del edificio, podrán situarse por encima de la altura de fachada, pero en ningún caso sobrepasarán la altura máxima visible del edificio, salvo en los edificios existentes.

Asimismo por encima de la altura en número de plantas se podrán construir cubiertas y tejados inclinados y estructuras del edificio con la inclinación máxima del 30%.

También podrán situarse solanares, secaderos, arcadas, etc., por encima de la altura habitable pero siempre debajo de la altura máxima visible.

Art. 68 Edificios fuera de Ordenación

Se considerarán Fuera de Ordenación a los efectos señalados en el artículo 70 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, aquellos edificios actuales que cumplan una de las siguientes condiciones:

Estar afectados por alineación oficial de viario (es decir estar situados sobre un área de terreno que el Plan zonifica como viario).

Estar afectados por zona verde o espacio libre público (es decir estar situados sobre un área de terreno que el Plan zonifica como zona verde).

Estar afectado por sistemas generales de Propiedad Pública (escuelas, centros administrativos oficiales, etc.).

En los edificios Fuera de Ordenación sólo podrán realizarse pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en un plazo de quince años a contar desde la fecha en que pretendiere realizarlas.

Se tolerarán los edificios que incumplen alguna normativa de este Plan distintas de las de invasión de la vía pública o espacios verdes. En estos edificios que superan el fondo edificable, la altura o cuentan con usos inapropiados a los establecidos para la zona, podrán realizarse obras parciales, obras de consolidación y obras de rehabilitación total del edificio salvo que el Ayuntamiento, cuando se solicite la licencia, declare el edificio “Fuera de Ordenación” por circunstancias de interés Público y, por tanto prevea, su expropiación o demolición en el plazo de quince años a partir de la fecha en que se pretendan realizar dichas obras.

CAPÍTULO II. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS.

Art. 69 Programa Mínimo de la vivienda.

En todas las obras de edificación a realizar en Andorra, salvo en los casos de rehabilitación de edificios, o en circunstancias especiales de protección de la tipología tradicional expresamente aprobadas, se aplicarán las condiciones exigidas para las viviendas de protección oficial y las siguientes condiciones:

El programa mínimo de una vivienda será el compuesto por:

- Un dormitorio de 2 camas.
- Un cuarto de estar.

- Una cocina.
- Un aseo con lavabo, retrete y ducha.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar.

En viviendas de superficie menor de 60 m2, se permitirá unir en una sola habitación la cocina y el cuarto de estar.

Las viviendas tendrán condición de exterior. Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si en la vivienda existe como mínimo una estancia de superficie útil superior a 10 m2 que tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a calle, espacio público o patio de manzana en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, en una longitud de 2.70 m. Las calles y espacios públicos no exigirán esta condición del círculo inscribible de 16 m.

El hueco será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.

Art. 70 Ventilación de la vivienda.

Las habitaciones, cuartos de estar y cocinas, tendrán ventilación directa al exterior, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior, salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería, e igualmente las de la galería a la fachada sea de 1/4 de la superficie de la habitación.

A estos efectos, se considerará como ventilación exterior, la que se abra a un patio de dimensiones suficientes de acuerdo con el apartado siguiente:

En aseos, retretes y baños interiores, se ventilará como mínimo a patios de 2 x 2 m., admitiéndose el uso de chimeneas de ventilación que sobresalgan 50 cm. sobre la cubierta y siempre que cumplan lo previsto en la normativa de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 71 Patios.

Los patios interiores tendrán una dimensión tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3 m. La dimensión de los patios hará posible inscribir en estos una circunferencia de diámetro igual o mayor al tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que lo circundan.

Art. 72 Dimensiones Mínimas Habitables.

Las dimensiones mínimas de las viviendas serán las siguientes:

Estancia Superficie Volumen
- Dormitorios de 2 camas 10 m2 25 m3
- Dormitorios de 1 cama 6 m2 15 m3
- Sala de estar 14 m2 35 m3
- Cocina 6 m2 15 m3
- Aseo 3 m2 6 m3
- Sala de estar - cocina 18 m2 45 m3

La anchura mínima de los pasillos será de 0,85 m. En los vestíbulos la anchura mínima será 1,10 m.

En edificios abuhardillados, la medición de las estancias mínimas se hará a una planta imaginaria elevada 1,50 metros sobre la rasante del piso.

Art. 73 Dimensión de Accesos: Portales y Escaleras para Viviendas Colectivas.

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda éste tendrá una dimensión mínima de 2 m.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1,00 m. salvo en escaleras curvas, en las que será de 1,20 m. Los peldaños de las escaleras tendrán:

- Altura máxima de tabica de 18,50 cm.
- Las dimensiones de la huella y contrahuella deberán adaptarse a lo señalado por la NBE-CPI vigente en cada momento (en la actualidad son 28 x 18,5 cm.).
- El número máximo de peldaños en un tramo será de 16.

Art. 74 Sanitarios.

En el cuarto de aseo se incluirán, al menos: retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero. Los aparatos sanitarios, fregaderos y lavabos irán provistos de un cierre hidráulico; serán obligatorios los sifones registrables y accesibles.

Art. 75 Obras de Rehabilitación.

Los casos de rehabilitación en que por las características de los edificios no tengan posibilidad de ajustarse a la normativa contenida en este capítulo, no quedarán sometidas a la misma.

En ningún caso se considerarán rehabilitaciones, las obras que supongan el vaciado del edificio ni de las plantas.

Art. 76 Condiciones Higiénico Sanitarias en locales, oficinas, industrias, etc.

En locales comerciales la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m2, salvo autorización municipal expresa.

En oficinas la superficie útil no será inferior a 6 m2 por persona trabajando, con 20 m2 mínimos de superficie total.

Los locales industriales tendrán superficie mínima de 25 m2.

En todos los locales se dispondrán aseos en número mínimo para cumplir con las exigencias de la normativa laboral, exigiéndose al menos un lavabo e inodoro por local, y ampliándose en razón de la superficie y número de trabajadores.

CAPÍTULO III. OTRAS CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIR LOS EDIFICIOS

Art. 77 Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben en desarrollo y ejecución de este Plan General, así como los proyectos de obras públicas o privadas, deberán cumplir las normas sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transporte y de la comunicación previstas en la Ley de Cortes de Aragón 3/1997 de 7 de Abril y en el Decreto 19/1999, de 9 de Febrero, del Gobierno de Aragón, publicado en el B.O.A. de 15 de Marzo de 1999, o en la normativa que, sustituyendo a los textos citados, sea aplicable en cada momento.

Art. 78 Infraestructuras de Telecomunicaciones.

En la construcción o rehabilitación integral de los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, bien sean de uso residencial o no y estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de Abril, deberá preverse la instalación de una infraestructura común de telecomunicaciones, en los términos señalados en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones (BOE de 28/2/98) y normativa de desarrollo: Real Decreto 279/1999, de 22 de Febrero (B.O.E. de 9/3/99) y Orden del Ministro de Fomento de 26/10/99 (B.O.E. de 9/11/99).

TÍTULO SEXTO. USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN

ART. 88 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

88.1 Uso principal.

Es el uso característico y dominante en una determinada zona de suelo.

88.2 Uso compatible.

Es el uso permitido en una zona del suelo, cuya implantación se admite junto al uso principal.

88.3 Uso prohibido.

Es el uso cuya implantación no esta admitida en una determinada zona de suelo.

ART. 89 REGULACIÓN DE LOS USOS.

A efecto de localización de los usos se consideran las siguientes situaciones:

89.1 Usos de regulación general.

Son aquellos que se regulan para todas las clases de suelo:

- Residencial: vivienda individual y colectiva y residencia comunitaria.
- Hotelero y hostelero.
- Comercial.
- Oficinas.
- Industrial.
- Almacenaje.
- Talleres de reparación.
- Uso artesanal.
- Garajes.
- Cocheras.
- Equipamientos.
- Infraestructuras.

89.2 Usos específicos del suelo no urbanizable.

Además de los usos de regulación general, existen otros que, por su propia naturaleza, solo pueden instalarse en suelo no urbanizable:

- Uso agrícola.
- Uso forestal.
- Uso ganadero.
- Uso de protección del medio ambiente.
- Roturaciones, explanaciones y nivelaciones.
- Apertura de nuevas pistas y caminos.
- Vallados y cerramientos.
- Acampada.
- Refugio.
- Masico.
- Usos industriales vinculados con la explotación de los recursos naturales.
- Entretenimiento de obras públicas.
- Usos de interés público.
- Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

ART. 90 USOS BAJO SEMISÓTANO.

Con carácter general se prohibe todo uso distinto de estacionamiento de vehículos o instalaciones al servicio de los edificios en nivel inferior al del Semisótano.

ART. 91 USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan que no fueran conformes con sus determinaciones se considerarán fuera de ordenación.

La consideración de un uso en situación de fuera de ordenación no impedirá su mantenimiento, mediante el establecimiento de restricciones en el uso o medidas correctoras que minimicen su impacto negativo.

La consideración de un edificio como fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero no impide realizar pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble y la seguridad.

CAPÍTULO II. USOS DE REGULACIÓN GENERAL

ART. 92 USO RESIDENCIAL.

Es el uso destinado al alojamiento de personas. Comprende los usos de vivienda, individual o colectiva, y el uso de residencia comunitaria. Los edificios destinados a este uso deberán tener condición de exterior.

92.1 Vivienda.

El uso de vivienda es el uso residencial del edificio cuyo principal destino es el alojamiento o residencia permanente de una o varias familias o grupos de personas. Por su tipología edificatoria la vivienda puede ser:

Edificios de vivienda colectiva: aquellos en los que varias viviendas se asientan en un mismo edificio con una entrada común a todos ellas.

Edificios de vivienda individual: aquellos que tienen una sola entrada independiente desde la vía pública o espacio libre privado para cada vivienda.

92.2 Residencia comunitaria.

Es el uso residencial destinado a alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación internas también común. Se entienden como tales las residencias colectivas de personas (religiosas, ancianos, estudiantes, etc.).

ART. 93 USO HOTELERO Y HOSTELERO.

Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos de servicio al público destinados a alojamiento temporal, así como otras actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc. Pertenecen a este uso los edificios destinados a residencia no permanente, hoteles, albergues, moteles, pensiones, restaurantes, cafeterías y bares. Se incluyen las residencias temporales para grupos definidos de usuarios y los campamentos de turismo.

En caso de establecerse como uso compatible, deberán estar dotados de acceso independiente.

Los establecimientos de hostelería deberán observar las siguientes determinaciones:

- Medidas de evacuación del local: se aplicarán directamente la normativa de prevención de incendios vigente.
- Todas las puertas deberán ser de apertura hacia el exterior, encontrarse siempre en buen estado de funcionamiento y no dificultado su tránsito por cualquier objeto.
- Habrán de contar con aseos independientes para ambos sexos, y en cada caso al menos 1 sanitario y 1 lavabo por cada 100 m2 de superficie destinada al público. Al menos uno de ellos estará adaptado para minusválidos.
- No podrá accederse directamente al sanitario desde el exterior; deberá estar separado por una puerta o mampara, de forma que haya una antesala donde se instalará el lavabo.
- Deberán contar con mecanismos de ahorro de agua.

Se clasifican en cuatro grupos:

- Grupo 1º. Bares, cafeterías y restaurantes sin espectáculo y sin instalaciones musicales.
- Grupo 2º. Bares, cafeterías y restaurantes con espectáculos o con instalaciones musicales.
- Grupo 3º. Establecimientos para el alojamiento de personas sin instalaciones complementarias como comedores, bares, tiendas, instalaciones deportivas, etc.
- Grupo 4º. Establecimientos para alojamiento de personas con instalaciones auxiliares como comedores, bares, tiendas, instalaciones deportivas, etc.

Los edificios de nueva planta destinados a este uso deberán prever una dotación mínima de una plaza de estacionamiento en suelo privado cada 200 m2 construidos residenciales.

ART. 94 USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

Es el destinado en locales de uso público, a la compraventa de mercancías al por menor ó al por mayor y

servicios comprendidos entre otros en los grupos 51 y 52 de la categoría G, y grupo 93 de la categoría O (actividades diversas de servicios personales) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), actividades sanitarias, veterinarias y servicios sociales como guarderías, clínicas veterinarias, odontológicas, consultas médicas, peluquerías y tratamientos de belleza, lavado y limpieza de prendas textiles, instalaciones recreativas y de espectáculos, gasolineras, etc.

En caso de establecerse como uso compatible, deberán estar dotados de acceso independiente.

Este uso se clasifica en cinco grados en función de la superficie construida:

- Grado 1º: Establecimientos comerciales al por menor de superficie total inferior a 120 m2.

- Grado 2º: Establecimientos comerciales al por menor, los servicios personales, sucursales bancarias de superficie menor de 400 m2.

- Grado 3º: Establecimientos comerciales al por menor, incluidos supermercados con locales mayores de 400 m2 y menores de 2.500 m2.

- Grado 4º. Centro comerciales con una superficie superior a 2.500 m2. e inferior a 6.000 m2.

- Grado 5º. Mercados y mercadillos provisionales al aire libre.

ART. 95 USO DE OFICINAS.

Es el destinado a actividades técnicas y administrativas de carácter público o privado, y el que se destina a despacho profesional de cualquier clase y centros de investigación.

Entre otros: intermediarios del comercio, agencias de viajes e intermediarios del transporte, bancos e instituciones financieras, seguros, auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias, servicios prestados a empresas, alquiler de bienes muebles, alquiler de bienes inmuebles, servicios, centros para el tratamiento y la transmisión de datos, etc.

Este uso se clasifica en dos grupos:

- Grupo 1º: Oficinas, centros e instituciones financieras, etc. abiertas al público.

- Grupo 2º: Servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios, etc.

ART. 96 USO INDUSTRIAL.

Es el destinado a la transformación y manipulación de materias primas o productos transformados, para ser convertidas en otras materias mediante transformación física, química ó mecánica de sus componentes, o cualquier industria artesanal.

El uso industrial se define, con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre, e Instrucción complementaria del mismo aprobada por orden de 15 de Marzo de 1963:

- Actividades molestas: aquellas que constituyen o pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminan.

- Actividades insalubres: las que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar, directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

- Actividades nocivas: las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

- Actividades peligrosas: las que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

El uso industrial se clasifica en los siguientes grados, de acuerdo con el citado Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y con la potencia mecánica máxima y a la intensidad sonora máxima. Esta última se mide en dBA (decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A) a una distancia de 10 metros del emisor:

- Grado 1º: Actividades industriales excluidas de clasificación: Son aquellas que, según el Art. 8.2 de la Instrucción de 15 de Marzo de 1963, se presume que no van a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a las riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para las personas o los bienes. Estas actividades deben ser completamente compatibles con el uso residencial.

Además cumplirán: Potencia máxima instalada: 10 KW. Límite de emisión: 45 dBA. Ninguna actividad industrial de este grado podrá rebasar los límites de este grado 1º, excepción hecha de las instalaciones de maquinaria de carácter provisional en obras y construcciones, dentro de la parcela, ya que se permite una potencia máxima de 50 KW.

- Grado 2º: Actividades industriales molestas compatibles: Son aquellas que se presume que pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminan. Son compatibles con el uso residencial adoptando las medidas correctoras impuestas en la licencia de actividad.

Además cumplirán: Límite de emisión: 50 dBA. Potencia máxima instalada: 50 KW. Dadas estas limitaciones, por regla general, se considera que estas actividades son compatibles con los usos residenciales.

- Grado 3º: Actividades industriales ó de almacenaje molestas no compatibles, ó nocivas, ó peligrosas: Son aquellas actividades así calificadas. Deben emplazarse en suelo industrial clasificado.

- Grado 4º: Actividades industriales insalubres: Son aquellas actividades así calificadas. Deben emplazarse en suelos calificados para este uso, ó emplazarse, si así se deduce del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, a una distancia superior a 2 kilómetros del núcleo de población habitado más próximo, evitando afectar a dicho núcleo, y evitando la aparición de problemas sinérgicos con industrias o actividades próximas.

ART. 97 USO DE ALMACENAJE.

Es el destinado a la guarda, acopio o conservación de materiales, pero no a la transformación ni a la venta minorista de los productos almacenados. Este uso se clasifica en cuatro grados:

- Grado 1º: Almacenes de carácter inocuo de los que no cabe esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario.

- Grado 2º: Almacenes molestos compatibles.

- Grado 3º: Almacenes nocivos, insalubres y peligrosos no compatibles

- Grado 4º: Almacenes agrícolas: destinados a almacenamiento de productos agrícolas.

ART. 98 TALLERES DE REPARACIÓN.

Es el destinado a reparaciones de máquinas, vehículos, madera, útiles, etc., que no transforman unos productos en otros, sino que se limitan al montaje y reparación de piezas de la maquinaria. Incluye las estaciones de servicio e instalaciones de lavado y engrase de vehículos.

Este uso deberá realizarse siempre en Planta Baja.

Este uso se divide en dos grados atendiendo a la potencia y superficie:

- Grado 1º: Talleres en general con potencia menor a 10 KW.
- Grado 2º: Talleres en general con potencia instalada superior a 10 KW. o que superen los 100 m2 de superficie.

ART. 99 USO ARTESANAL.

Es el destinado a actividades de carácter artesanal, que transforman productos con el trabajo de un máximo de 5 personas, y un límite máximo de potencia de 20 Kw.

ART. 100 GARAJES.

Es el destinado a locales de guarda de vehículos a motor, sin instalaciones de entretenimiento, reparación o abastecimiento. Este uso se divide en dos grados atendiendo a su superficie:

- Grado 1º: Superficie inferior a 250 m2
- Grado 2º: Superficie superior a 250 m2.

Las dimensiones mínimas de una plaza de estacionamiento de turismos será de ancho 2,20 x 4,50 m de longitud, se permitirá una reducción por la existencia de pilares u otros obstáculos fijo, de hasta un 10% de la anchura y un 20% de la longitud como máximo.

La altura libre mínima será de 2,20 m., y 2,00 bajo cuelgue de instalaciones.

Para edificios colectivos el acceso será igual ó superior a 3,00 m. de anchura y cuatro metros de fondo contados a partir de la alineación oficial, con una pendiente no superior al 4%, la rampa dispondrá de una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y 12% en tramos curvos.

Será obligatoria una meseta de acceso a garajes en edificios colectivos de mas de 5 viviendas.

La ventilación forzada y detectores de C0 será obligatoria a partir de aparcamientos con más de 15 vehículos ó 500 m2. de superficie construida.

Como norma general no se determina la obligatoriedad de reserva de plaza de garaje, siendo la regulación de cada una de las zonas las que establezca dicho carácter.

ART. 101 COCHERAS.

Se considera como un uso aislado para la guarda de vehículos a motor.

No se consideran como tales, los edificios o instalaciones destinadas a estacionamiento anexos a las viviendas, o incluidos dentro de las mismas regulados por el artículo anterior, ni los que se establecen en la vía pública aunque estén dotados de porches o marquesinas.

Se establecerá en edificaciones de una sola planta y se reserva exclusivamente para los lugares grafiados en los planos de ordenación con la letra CH.

Las dimensiones mínimas de una plaza de estacionamiento de turismos serán de ancho 2,20 x 5,00 m de longitud.

ART. 102 USOS DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

1. Zonas verdes:

Usos vinculados a parques urbanos públicos, plazas y paseos, ocupados por plantaciones de arbolado y jardinería, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, y también a la protección y el aislamiento de vías y edificaciones, que se dirige a la mejora de las características higiénicas, ambientales y de ornato. Se permitirán los usos deportivos y recreativos compatibles con su carácter, en las condiciones indicadas en la legislación urbanística.

2. Espacios libres recreativos:

Usos de espacios libres, predominantemente ocupados por plantaciones de arbolado y jardinería, dedicados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, con implantación complementaria de instalaciones y edificios destinados a actividades culturales, deportivas y de espectáculos en las condiciones indicadas en la legislación urbanística.

ART. 103 USO DE EQUIPAMIENTOS

Uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura, asistencia, bienestar y vida de relación de los habitantes de la ciudad, en forma pública, privada o colectiva. Comprende:

1. Uso deportivo:

Usos dedicados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, los gimnasios, instalaciones polideportivas, frontones, piscinas, etc.

No se incluyen las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como los docentes, sanitarios, etc.

2. Enseñanza:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, instalaciones deportivas, residencias universitarias anejas, etc. Las residencias de estudiantes deberán cumplir las normas propias del uso de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros de formación preescolar, primaria, secundaria, profesional y universitaria, las guarderías, los centros de educación especial, educación de adultos, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

3. Sanidad y salud:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario de las personas, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Se asimilan a este uso las clínicas veterinarias.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del INSALUD, consultas médicas colectivas en edificio completo, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios de análisis clínicos, centros de radiología, servicios de ambulancias y transporte sanitario, bancos de sangre, centros de hemodiálisis y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

No se incluyen los servicios que se presten en despachos profesionales, fuera de los centros médicos.

4. Asistencia y bienestar social:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin internamiento, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación.

Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros para la prestación de servicios o ayudas relacionados con la asistencia geriátrica, la de enfermos crónicos o minusválidos físicos y psíquicos, el tratamiento de toxicómanos, etc.

5. Cultural:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, casas de cultura, palacios de congresos, etc.

Se asimilan a este uso los dedicados a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como los locales para espectáculos integrados en edificios de equipamiento cultural.

6. Religioso:

Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éstos. Cuando comprenda el alojamiento, a la manera de los conventos y las comunidades religiosas, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso de residencia comunitaria.

7. Espectáculos:

Uso de equipamiento consistente en la exhibición de películas, representaciones, actuaciones o competiciones celebradas ante auditorios físicamente presentes en el mismo recinto.

Comprende los cinematógrafos, filmotecas, teatros, salas de concierto, corridas de toros, actividades deportivas con presencia de espectadores y otras afines.

ART. 104 USO DE SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS.

Lo constituyen los servicios que presta a los ciudadanos la Administración pública, directamente o a través de intermediarios, en relación con la conservación general del espacio urbano, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de servicios que de ella dependan, etc.; incluye también actividades privadas, como los medios de telecomunicación asimilables a este concepto de servicios públicos y los servicios de infraestructura y suministro básico de la ciudad. Comprende:

1. Servicios públicos urbanos:

a) Usos destinados al mantenimiento y seguridad de la ciudad: limpieza y policía, prevención y extinción de incendios, protección civil, vialidad, alumbrado, señalización, etc.

b) Cementerios, destinados a la sepultura de cadáveres de personas y animales, así como a las actividades funerarias, como velatorios o tanatorios. Quedan excluidos de este uso, los servicios exclusivamente comerciales relacionados con las actividades funerarias, en los que no exista la presencia de cadáveres. Este uso queda restringido a la zona delimitada como tal en los planos de ordenación, prohibiendo expresamente su ubicación en zonas con uso dominante residencial.

c) Servicios relacionados con las telecomunicaciones por distintos medios.

d) Usos ligados al transporte, como los de estancia, mantenimiento y aprovisionamiento de automóviles de titularidad de la administración o prestados mediante concesiones.

2. Servicios de infraestructura:

Uso de servicios destinado a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otras análogas de la ciudad.

a) Producción, almacenamiento y distribución de agua, energía y alumbrado público.

b) Saneamiento, tratamiento y evacuación de residuos sólidos y líquidos, u otras infraestructuras de control y protección del tráfico, de las redes y del medio ambiente.

c) Acequias, instalaciones de regadío, abrevaderos y otras instalaciones pecuarias.

d) Infraestructuras de la telecomunicación.

e) Estaciones de venta de carburantes, su ubicación queda prohibida en las zonas de uso dominante residencial.

3. Administración pública:

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración pública en sus tres niveles:

a) Administración general del Estado.

b) Administración de la Comunidad Autónoma.

c) Administración Local.

Las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las administraciones públicas también tendrán a estos efectos la consideración de administración pública.

4. Defensa y seguridad del Estado:

Uso de servicios destinado a las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado. Se incluyen en este grupo los centros penitenciarios.

TÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES DE ESTÉTICA

ART. 119 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

A menos que se diga expresamente lo contrario, estas condiciones serán de aplicación a cualquier edificación que se destine a cualquier uso en el término municipal de Andorra, tanto en suelo urbano como en urbanizable o no urbanizable.

En el Título correspondiente aparecen unas Normas específicas de regulación de las condiciones estéticas en suelo no urbanizable. Todo lo allí definido prevalecerá, en suelo no urbanizable, sobre las Normas de este Titulo, que tendrá por tanto condición de subsidiario y complementario para esta clase de suelo.

ART. 120 OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN.

En las obras de reforma o rehabilitación que se realicen sobre una edificación existente, con carácter general:

- En los edificios catalogados, se mantendrán o recuperarán los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, o que estando ocultos, formen parte de la primera edificación.

- En edificios sin catalogar situados en el Casco Antiguo, el Proyecto de Derribo ó el Proyecto de Rehabilitación deberá incorporar una justificación de la inexistencia de elementos de valor arquitectónico que deban ser conservados.

ART. 121 INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO.

Las nuevas construcciones, o las obras de reforma o rehabilitación, deberán respetar y acompañar y completar los valores ambientales y estéticos del entorno urbano o paisajístico en que se encuentren. Las construcciones no deben limitar las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los elementos paisajísticos notables, debiendo integrarse en el paisaje en armonía con el medio circundante. Se tendrá en cuenta los aspectos relativos a la composición arquitectónica tradicional en la zona.

Los órganos competentes para la concesión de una licencia, o para su autorización previa deberán evaluar dichos aspectos, y podrán exigir la inclusión de un análisis técnico del impacto en su entorno, mediante documentación basada en montajes fotográficos en la que se inscriban los alzados proyectados, croquis de las edificaciones

colindantes, y secciones del edificio en su entorno justificando esta integración. A la vista de dicha documentación, el órgano competente para la concesión o autorización de la licencia podrá exigir modificaciones del proyecto con el fin de adecuarlo a dicho entorno, con carácter previo a la concesión de la licencia, respetando las condiciones de edificabilidad.

ART. 122 INSERCIÓN EN EL TEJIDO URBANO.

Se recomienda incluir en el proyecto las plantas y alzados de los edificios colindantes, de tal forma que pueda comprobarse la continuidad de la trama de la tipología edificatoria.

ART. 123 TRATAMIENTO DE FACHADAS.

En general, y salvo justificación expresa en contrario, suficiente según el criterio del Excmo. Ayuntamiento, las edificaciones se realizarán conforme a las siguientes normas:

- Los materiales de fachada serán los habituales del lugar, y tendrán tonos de colores tradicionales preferentemente; se admiten la pintura en tonos claros (pastel), y quedan prohibidos los colores estridentes o disonantes con el entorno.
- El ladrillo caravista será liso y regular en su textura y color.
- Se admite piedra del lugar o similar para cerramientos.
- Se prohíben los revestimientos plásticos, salvo si forman parte del aislamiento en cuyo caso deberán ser recubiertos, de chapa metálica o fibrocemento, salvo lo previsto para edificaciones industriales o ganaderas en polígonos o en suelo no urbanizable.
- Se admiten revocos sin pintar, si se hacen con mortero de cemento blanco y arena; se prohíben los revocos sin pintar en tonalidades grises.
- Los medianiles que puedan permanecer descubiertos se tratarán con materiales de fachada.

En la zona del Casco Antiguo:

- El tratamiento de fachadas mantendrá el ritmo, proporción y tamaño de los huecos de la edificación circundante, y utilizará materiales acordes a los utilizados en la zona, con colores y texturas que no distorsionen. Las fachadas serán, salvo justificación especifica, predominantemente planas y homogéneas.
- Los huecos en balcones, ventanas y galerías tendrán proporción vertical o cuadrada, de tal modo que la anchura de estos esté comprendida entre la mitad y el total de la altura del hueco en cuestión.
- Los antepechos de balcón serán, salvo justificación específica, de hierro, constituyendo elementos verticales o tramas de proporción vertical.
- Los zócalos deberán respetar la estética de la zona.

Se permite el uso de colores diferenciales para instalaciones sujetas a licencia de actividad en Planta Baja, previa justificación y autorización del Ayuntamiento.

ART. 124 CUBIERTAS.

Se utilizarán materiales y soluciones similares a los predominantes en el entorno, incluyendo en su caso elementos tradicionales: cornisas, aleros, etc.

En edificios de equipamiento o servicios podrá plantearse la cubierta plana o inclinada, en el resto serán inclinadas admitiéndose una superficie de cubierta plana inferior al 33 % de la superficie de la cubierta que deberá quedar integrada en la misma y siempre con un retranqueo mínimo de 3m desde el alero.

Las cubiertas serán de teja tradicional o en colores ocres, prohibiéndose expresamente el color negro y cubiertas de chapa salvo en el caso de naves en las que se permite su uso en colores ocres- marrón.

Se prohibe el fibrocemento que utilice como fibra el amianto.

Las cubiertas no podrán superar en ningún momento la altura máxima visible en la cumbrera. La intersección de la cubierta con el alero deberá formar vértice y no se admiten quiebros que den lugar a frontales planos.

La inclinación de las cubiertas no será superior al 30% y la diferencia de alturas entre el arranque de la cubierta y el plano de la cumbrera será de 3 metros como máximo.

En aquellas edificaciones en las que se utilice la solución tradicional de falsa para el tratamiento de cubiertas (quiebra de la cubierta mediante un plano perpendicular al forjado de la última planta con una superficie inferior al 33 % y situado a una distancia superior a 3 metros de la línea de fachada), el tratamiento del encuentro de la línea de fachada con el último forjado horizontal se realizará con faldón de cubierta que finalizará en alero, con las condiciones señaladas para cada zona y una profundidad no inferior a 3 m.

En el Casco Antiguo, las cubiertas se terminarán en alero.

ART. 125 PARAMENTOS VISTOS, MEDIANERAS Y CERRAMIENTO DE PARCELAS.

Los paramentos vistos, las medianeras vistas y los cerramientos de solares no edificados o de parcelas con edificación aislada, no coincidentes con la fachada, tendrán un tratamiento de fachada.

En aquellas edificaciones en las que se utilice la solución tradicional de "falsa" para el tratamiento de cubiertas, el tratamiento de las medianeras vistas en la cubierta se realizará con continuidad uniforme de la inclinación de la misma, sin que pueda quebrarse la cubierta en esa línea.

En las zonas de manzanas cerradas y construcción entremedianeras, los cerramientos de fincas serán de fábrica opaca y de altura mínima de 2 metros, con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada.

En el resto del núcleo urbano, los cerramientos deberán cumplir las siguientes condiciones:

Su altura será superior a 1,50 m. e inferior a 3 m.

Serán de fábrica en, al menos 60 centímetros contados desde el suelo, pudiendo quedar el resto de su altura diáfano, mediante el empleo de rejas, verjas o setos.

Los cerramientos estarán condicionados por lo dispuesto en el artículo 120 Integración con el entorno.

ART. 126 CABLES AÉREOS O ADOSADOS A FACHADAS.

Se procurará no instalar cables aéreos que crucen calles en la zona urbana, salvo en las zonas calificadas como de uso industrial.

Deberán preverse pasos de infraestructuras en las fachadas o bajo acera por parte del propietario y la obligación a las diversas compañías de suministro a su utilización y a la ejecución de sus instalaciones adaptándose a las condiciones de estética solicitadas para las fachadas.

En casos excepcionales o de excesiva dificultada y previo análisis y autorización por parte del Ayuntamiento, se permitirán cables adosados a fachada o grapados cuando sean necesarios para los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público o instalación de red de telefonía, utilizando cables trenzados o similares, y limitando al mínimo los cruces de calzadas, intentando limitar al mínimo necesario los cables sobre palomillas de nueva instalación.

Se admitirán pequeños armarios cerrados de registro, y contadores adosados a fachadas, de dimensión inferior a 0,40 m2, y que deberán estar integrados con la fachada.

ART. 127 INSTALACIÓN DE APARATOS DE CLIMATIZACIÓN.

No se permiten los vuelos en las fachadas de viviendas de nueva creación para la instalación de aparatos de aire acondicionado.

Para el caso de viviendas existentes, se tratará que la colocación quede oculta siempre que sea posible, y permitiendo, previa autorización del Ayuntamiento la instalación en fachada como última alternativa.

TÍTULO OCTAVO. SUELO URBANO

CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

ART. 128 DELIMITACIÓN.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que, por cumplir con los requisitos de la Ley Urbanística de Aragón, se hallan comprendidos dentro del perímetro de la línea de delimitación definida en los planos correspondientes.

Se han considerado suelo urbano consolidado aquellos terrenos definidos como tales en los planos que reúnen las condiciones de solar, o bien puedan llegar a tenerlas sin necesidad de abrir nuevos viales, o que no precisen proyecto de urbanización para dotarles de servicios urbanos.

El resto del suelo incluido en el perímetro de suelo urbano que no cumpla estas condiciones o que esté sujeto a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior se ha considerado no consolidado.

ART. 129 ZONAS QUE COMPRENDE EL SUELO URBANO.

Se denomina Zona a una unidad territorial diferenciada por tener características urbanísticas y arquitectónicas propias, entre ellas:

- Las condiciones de tipología y volumen de la edificación.
- Los usos permitidos y prohibidos en la misma.

Se definen las siguientes Zonas de suelo urbano consolidado:

- A0: RESIDENCIAL INTENSIVO CASCO ANTIGUO.
- A1: RESIDENCIAL INTENSIVO GRADO 1.
- A2: RESIDENCIAL INTENSIVO GRADO 2.
- A3: RESIDENCIAL INTENSIVO GRADO 3.
- A4: RESIDENCIAL INTENSIVO GRADO 4.
- C1: RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 1.
- C2: RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 2.
- C3: RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 3.
- D1: INDUSTRIAL GRADO 1 (Especial o Almacenes).
- D2 INDUSTRIAL GRADO 2 (Neta ó La Umbría).
- D3 INDUSTRIAL GRADO 3 (Polígono La Estación).
- D4: INDUSTRIAL GRADO 4 (Central Térmica).
- E: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.
- ZV ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Como norma general, el suelo urbano no consolidado se rige por las mismas tipologías establecidas para el consolidado. Aparecen sin embargo, ciertas tipologías no existentes en el suelo urbano que se relacionan a continuación:

- C4: RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 4 (La Fuentecilla).
- C5: RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 5 (Zonas de nueva creación).
- D5: INDUSTRIAL GRADO 5 (SUNC Zona Almacenaje)
- D6 INDUSTRIAL GRADO 6 (SUNC Polígono Comarcal)

CAPÍTULO II. SUELO URBANO CONSOLIDADO

ART. 130 AO. RESIDENCIAL INTENSIVO CASCO ANTIGUO.

1. Ámbito de aplicación. Es de aplicación esta ordenanza a la zona calificada como tal y que constituye el "asentamiento histórico", según delimitación del Plano de Ordenación.

Se limita por la avenida San Jorge, la avenida Dos de Mayo, y la avenida Alcorisa (excluyendo en todas ellas las parcelas que tienen frente en la misma), las Calles porvenir y Cerrada de Don Juan y el límite del suelo urbano a la falda del monte de San Macario.

Se pretende la consolidación y conservación de la tipología preexistente, evitando la sustitución indiscriminada de edificios; las nuevas edificaciones, reformas o renovación de inmuebles deberán intentar armonizar con la tipología existente, sin perjuicio de permitir otras alternativas que permitan dotar de las condiciones de habitabilidad actuales a las edificaciones. Como regla general, se exige la terminación de cubiertas en alero salvo en edificios singulares, pudiéndose adoptar otras soluciones siempre que se justifique su integración en el entorno, quedando prohibido el acabado con ladrillo caravista vidriado y la realización de porches.

2. Tipo de ordenación. Por alineación a vial. No podrán modificarse las alineaciones fijadas en el Plan para esta zona en ningún caso.

3. Tipología de edificación: La edificación debe realizarse entre medianeras.

4. Condiciones de uso.

a. Uso principal:

- Uso residencial: en su categoría de uso de vivienda tanto individual como colectiva.

b. Uso compatible:

- Uso residencial: en su categoría de uso residencial comunitario.
- Uso hotelero, con acceso independiente.
- Uso comercial: en grados 1,2 y 5. Especialidades de localización:

en grado 2º: en edificios con viviendas, solo en plantas bajas.

- Uso de oficinas, en grado 1º solo en planta baja.
- Uso industrial: en grados 1º y 2º (con limitación a 50 kw de potencia).

Especialidades de localización:

en grado 2º: solamente en plantas bajas.

- Uso de almacenaje: en grado 1º ubicado en planta baja.
- Talleres de reparación: en grado 1º, ubicado en planta baja.
- Garaje: en grado 1º, ubicado en planta baja y planta sótano.
- Uso artesanal.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Uso de equipamientos.
- Uso de servicios públicos e infraestructuras, excepto los usos funerarios y estaciones de carburantes que quedan expresamente prohibidos.

c. Usos prohibidos:

- Los restantes.

5. Condiciones de volumen.

- Parcela neta mínima: 50 m2, excepción hecha de las ya existentes.
- Fachada mínima: la longitud mínima de fachada será de 5 m, excepción hecha de las existentes.
- Fondo máximo edificable: 16 metros
- Altura de la edificación:

Altura máxima del edificio: 13,50 m.
Altura de fachada: 10,50 m.
Nº de plantas: 3: Planta Baja (en adelante PB) + 2 Plantas Piso.
- Edificabilidad neta: la resultante de la aplicación de las determinaciones establecidas en el Plan.

ART. 131 A1 RESIDENCIAL INTENSIVO GRADO 1. (CARRETERA)

1. Ámbito de aplicación. Es de aplicación esta ordenanza a la zona calificada como tal y que constituye ambos lados de la carretera o avenida de San Jorge, desde la rotonda de nueva creación hasta su encuentro con la avenida Alcorisa. Se pretende conseguir un perfil homogéneo a ambos lados de la carretera con edificación de cuatro alturas.

2. Tipo de ordenación. Por alineación a vial. No se admitirán retranqueos.

3. Tipología de Edificación. La edificación debe realizarse entre medianeras.

4. Condiciones de uso.

a. Uso principal:
- Uso residencial: en su categoría de uso de vivienda tanto individual como colectivo.

b. Uso compatible:
- Uso residencial: en su categoría de uso residencial comunitario.
- Uso hotelero.
- Uso comercial: en grados 1,2 y 5. Especialidades de localización:
en grado 2º: en edificios con viviendas, en plantas bajas y planta sótano con limitaciones de estas Normas.
- Uso de oficinas.
- Uso industrial: en grados 1º y 2º. Especialidades de localización:
en grado 2º: solamente en plantas bajas.
- Uso de almacenaje: en grado 1º ubicado en planta baja y semisótano.
- Talleres de reparación: en grado 1º, ubicado en planta baja.
- Garaje: en grado 1º y grado 2º, ubicado en planta baja y planta sótano.
- Uso artesanal.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Uso de equipamientos.
- Uso de servicios públicos e infraestructuras, excepto los usos funerarios y estaciones de carburantes que quedan expresamente prohibido.

c. Usos prohibidos:
- Los restantes.

5. Condiciones de volumen.

- Parcela neta mínima: En las procedentes de nueva parcelación se fija 96 m2 de superficie. Se exceptúan las parcelas inferiores existentes con anterioridad a la aprobación de esta Revisión del Plan, para evitar dejar parcelas no edificables.
- Fachada mínima: la longitud mínima de fachada será de 6 m, excepción hecha de las existentes.
- Fondo máximo edificable: 16 metros
- Altura de la edificación:
Altura máxima: 16.50 m.
Altura de fachada: 13.50 m.
N.º de plantas: 4: PB + 3 Plantas Piso

Los paramentos que puedan quedar descubiertos tendrán tratamiento de fachada.
- Edificabilidad neta: la resultante de la aplicación de las determinaciones establecidas en el plan.

ART. 132 A2 RESIDENCIAL INTENSIVO GRADO 2. (ENSANCHE)

1. Ámbito de aplicación. Es de aplicación esta ordenanza a la zona calificada como tal y que constituye el núcleo extendido de la población de Andorra.

2. Tipo de ordenación. Por alineaciones a vial. No se admitirán retranqueos.

3. Tipología de edificación. La edificación debe realizarse entre medianeras.

4. Condiciones de uso.

a. Uso principal:
- Uso residencial: en su categoría de uso de vivienda tanto individual como colectivo.

b. Uso compatible:
- Uso residencial: en su categoría de uso residencial comunitario.
- Uso hotelero.
- Uso comercial: en todos sus grados. Especialidades de localización:
o en grado 2º: en edificios con viviendas, solo en planta baja y semisótano.
- Uso de oficinas. Se permiten usos no permanentes en planta sótano.
- Uso industrial: en grados 1º y 2º. Especialidades de localización:
en grado 2º: solamente en plantas bajas.
- Uso de almacenaje: en grado 1º ubicado en planta baja y semisótano.
- Talleres de reparación: en grado 1º, ubicado en planta baja.
- Garaje: en grado 1º y grado 2º, ubicado en planta baja y planta sótano.
- Uso artesanal.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Uso de equipamientos.
- Uso de servicios públicos e infraestructuras, excepto los usos funerarios y estaciones de carburantes que quedan expresamente prohibido.

c. Uso prohibido:
Los restantes.

5. Condiciones de volumen.

- Parcela neta mínima: 96 m², excepción hecha de las ya existentes.
- Fachada mínima: la longitud mínima de fachada será de 6 m.
- Fondo máximo edificable: 16 metros.
- Altura de la edificación:
Altura máxima: 13,50 m.
Altura de fachada: 10,50 m.
N.º de plantas: 3: PB + 2 Plantas Piso
- Edificabilidad neta: la resultante de la aplicación de las determinaciones establecidas en el plan.

ART. 133 A3 RESIDENCIAL INTENSIVO GRADO 3 (LAS TINAJAS)

1. Ámbito de aplicación. Es de aplicación esta ordenanza a las manzanas comprendidas entre la calle Los Olmos y el paseo de las Minas y la situada con fachada a calle Ariño, así como las viviendas de las calles Buñuel, Mª Moliner y Juan de Lanuza, según delimitación del Plano de Ordenación.

2. Tipo de ordenación. Por edificación abierta.

3. Tipología de edificación. Se permite la edificación en hilera y entre medianeras.

4. Condiciones de uso.

a. Uso principal:
- Uso residencial: se permite exclusivamente el uso de vivienda unifamiliar.

b. Uso compatible:
- Uso residencial: el uso de residencia comunitaria
- Uso de oficinas.
- Garaje: en grado 1º. Cada vivienda deberá contar necesariamente con espacio previsto en el interior de su parcela para una plaza de aparcamiento, pudiendo emplazarse ésta en superficie.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Uso artesanal.
c. Uso prohibido:
- Los restantes.

5. Condiciones de volumen.
- Parcela neta mínima: en general la existente con un mínimo de 96 m² en las edificaciones entre medianeras.
- Fondo edificable máximo: el existente en cada caso con un máximo de 16 metros.
- Longitud mínima de fachada: 6 m con la salvedad de las edificaciones existentes.
- Ocupación máxima de parcela: 75 % salvo en las parcelas ya consolidadas, en las que se admite la existente.
- Altura de la edificación: la existente, o el máximo regulado por los siguiente parámetros:
Altura máxima: 13,50 m.
Altura de fachada: 10,50 m.
N.º de plantas: 3: PB + 2 Plantas Piso
- Las edificaciones deberán alinearse a la alineación oficial, sin dejar retranqueos.

ART. 134 A4 RESIDENCIAL INTENSIVO GRADO 4. (BARRIOS SINDICAL, VENECIA Y AVDA. ESCATRÓN)

1. Ámbito de aplicación. Las Ordenanzas incluidas en este art. se aplican a las áreas siguientes: la próxima a la carretera comarcal de Andorra a Muniesa al oeste de la población o Barrio Escatrón; la existente entre la calle Los Olmos y la calle La Fuentecilla (ba-rrio Venecia o de la Rana), las viviendas de la calle Oliete; aquella próxima a la Plaza de la Cruz y carretera regional de Alcorisa a Lécera (Barrio de la Sindical), según delimitación de su perímetro en el correspondiente plano de ordenación. Se trata de una zona de suelo urbano consolidado por edificación.

2. Tipo de ordenación. Por alineación a vial.

3. Tipología de edificación. La edificación será por bloques entremedianeras.

4. Condiciones de uso.
a. Uso principal:
- Uso residencial: en su categoría de uso de vivienda colectiva.
b. Uso compatible:
- Uso residencial: en su categoría de uso de residencia comunitaria.
- Uso hotelero y hostelero.
- Uso comercial: especialidades de localización:
En grado 1º: solo en plantas bajas.
- Uso de oficinas.
- Uso de almacenaje: en grado 1º, ubicado en planta baja .
- Talleres de reparación: en grado 1º, ubicado en planta baja.
- Garaje: en grado 1º, ubicado en planta baja y planta sótano.
- Uso artesanal.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Uso de equipamientos.
- Uso de servicios públicos e infraestructuras, excepto los usos funerarios y estaciones de carburantes que quedan expresamente prohibido.
c. Uso prohibido:
Los restantes.

5. Condiciones de volumen.
- Parcela neta mínima: La existente
- Fondo edificable máximo: el existente con un máximo de 16 m.
- Fachada mínima: 6 metros salvo en las edificaciones existentes.
- Altura de la edificación:
La existente en cada zona con el máximo de 4 plantas (PB+3PP)
Altura máxima: 16.50 m.
Altura de fachada: 13.50 m.
- Edificabilidad neta, la resultante de la aplicación de las determinaciones establecidas en el plan.
- No se admiten retranqueos respecto a la alineación oficial.

ART. 135 C1 RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 1. (POBLADO DE ENDESA, PASAJE GINEBROSA Y BARRIO ESTACIÓN.)

1. Ámbito de aplicación. Es de aplicación esta ordenanza a las áreas de suelo urbano calificado como tal correspondiente al poblado obrero de la urbanización de Endesa y el barrio estación junto al polígono industrial, según delimitación del Plano de Ordenación.

2. Tipo de ordenación. Por alineación a vial. La edificación deberá alinearse con la alineación de la edificación existente o alineación original.

3. Tipología de edificación. Se permite la edificación en hilera y entremedianeras.

4. Condiciones de uso.
a. Uso principal:
- Uso residencial: en su categoría de uso de vivienda unifamiliar.
b. Uso compatible:
- Uso de oficinas.
- Uso comercial: grado 1º o pequeño comercio.
- Garaje en grado 1º.
- Hotelero.
- Residencial comunitario.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Infraestructuras y equipamientos, excepto los usos funerarios y estaciones de carburantes que quedan expresamente prohibido.
c. Uso prohibido:
- Los restantes.

5. Condiciones de volumen.
- Parcela neta mínima: 100 m2. Se exceptúan las parcelas inferiores existentes con anterioridad a la aprobación de este documento
- Fachada mínima 6 m.
- Longitud mínima de frente de parcela: 6 metros.
- Ocupación máxima de parcela neta: la resultante del resto de parámetros.
- Altura de la edificación.
Altura máxima: 10,50 m.
Altura fachada: 7,50 m.
N.º plantas: 2: PB + 1 PP.
- Retranqueos mínimos a linderos y a alineación oficial: Se establece un retranqueo mínimo a lindero posterior de 3 metros recogido en los planos.

Queda prohibido el ladrillo caravista vidriado y solo se permite el uso de piedra para zócalos o cantoneras.

Quedan prohibidos los vuelos a la alineación oficial.

Los faldones de la cubierta deberán arrancar directamente de la cara superior de la última planta y deberá

quedar como mínimo a dos aguas, rematando en alero en todas las fachadas que no constituyan medianera.

ART. 136 C2 RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 2 (VIVIENDAS CTRA. ALLOZA Y AVDA. TERUEL).

1. Ámbito de aplicación. Es de aplicación esta ordenanza a las áreas de suelo urbano calificado como tal correspondiente a ambos lados de la carretera de Alloza y Ada. De Teruel, según delimitación del Plano de Ordenación.

2. Tipo de ordenación. Por edificación abierta.

3. Tipología de edificación. Solo se permite la edificación en viviendas pareadas o aisladas, prohibiéndose la edificación entre medianeras o en hilera.

4. Condiciones de uso.

a. Uso principal:

- Uso residencial: en su categoría de uso de vivienda unifamiliar.

b. Uso compatible:

- Uso de oficinas.
- Uso comercial: grado 1º o pequeño comercio.
- Garaje: en grado 1º.
- Hotelero.
- Residencial comunitario.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos.
- Uso de servicios públicos e infraestructuras, excepto los usos funerarios y estaciones de carburantes que quedan expresamente prohibido.

c. Uso prohibido:

- Los restantes.

5. Condiciones de volumen.

Como norma general, y en especial para las edificaciones existentes, se deberán mantener las condiciones de estética, volumen y ocupación existentes, manteniendo su disposición actual, tanto en planta como en altura.

No obstante se establecen los siguientes parámetros para las nuevas actuaciones recogidas en el planeamiento en unidades de igual tipología:

- Parcela neta mínima: 500 m². Se exceptúan las parcelas inferiores existentes con anterioridad a la aprobación de este documento
- Fondo edificable: No se estima, considerando el carácter de edificación aislada o pareada.
- Fachada mínima 6 m.
- Ocupación máxima de parcela neta: la existente en cada caso salvo propuesta justificativa aportada al Ayuntamiento.
- Altura de la edificación: la existente en cada caso salvo propuesta justificativa aportada al Ayuntamiento
- Retranqueos mínimos a linderos y a alineación oficial:

Retranqueo mínimo a linderos: 3 metros.

Retranqueo mínimo a alineación oficial: 6 metros.

Se mantienen los retranqueos existentes a la alineación oficial que provienen de la ordenación original.

Se respetarán los retranqueos establecidos por la línea de edificación o fachada recogida en los planos.

Con esta regulación, las nuevas intervenciones en las edificaciones existentes tenderán a mantener las condiciones estéticas previstas en la ordenación original evitándose soluciones de cubiertas y cerramientos que generen volúmenes diferentes a aquellos existentes y evitando el uso de materiales ajenos a aquellos usados en la solución estética de la zona, aunque se admitirán nuevas soluciones que se justificarán presentando estudio de la incidencia de la intervención en la edificación existente.

Se permiten una edificación auxiliar para el uso exclusivo de garajes con la siguiente reglamentación, en función del número de plantas de la construcción principal existente:

• Edificaciones en una sola planta:

Superficie máxima construida: 40 m2 en una sola planta.

Altura máxima: 3 m.

Las edificaciones auxiliares respetarán los retranqueos marcados por la línea de edificación, quedando exentos del cumplimiento del retranqueo al resto de linderos.

• Edificaciones en Planta Baja + 1 Planta alzada:

Superficie máxima de ocupación en planta: 40 m

Altura máxima:

Igual al retranqueo realizado con un máximo de 7,50 m.

3 metros en el caso de pegarse a linderos.

En este caso, las edificaciones auxiliares respetarán los retranqueos marcados por la línea de edificación, debiéndose retranquear en el resto de los linderos a partir de los tres metros de altura.

Las edificaciones secundarias no computan a efectos de ocupación

ART. 137 C3 RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 3 (CALLE TUDELA)

1. Ámbito de aplicación. Zona próxima a la carretera regional de Alcorisa a Lécera, entre el río Regallo y la calle 29 de Octubre, con edificación existente y consolidada, según delimitación del Plano de Ordenación.

2. Tipo de ordenación. Por edificación abierta.

3. Tipología de edificación. Se permitirá la edificación aislada, pareada, en hilera y entre medianeras.

Obligatoriamente se adoptará la tipología de edificación aislada cuando las dos parcelas colindantes a la que se pretenda construir contengan edificaciones aisladas, o cuando sean una aislada y la otra pareada.

4. Condiciones de uso.

a. Uso principal:

- Uso residencial: en su categoría de uso de vivienda unifamiliar.

b. Uso compatible:

- Uso residencial: en su categoría de uso de residencia comunitario
- Uso hotelero.
- Uso de oficinas.
- Uso de almacenaje: en grado 1º, ubicado en planta baja.
- Talleres de reparación: en grado 1º, ubicado en planta baja y planta sótano.
- Garaje: en grado 1º, ubicado en planta baja y planta sótano.
- Uso artesanal.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Uso de equipamientos.
- Uso de servicios públicos e infraestructuras, excepto los usos funerarios y estaciones de carburantes que quedan expresamente prohibido.

c. Uso prohibido:

- Los restantes.

5. Condiciones de volumen.

- Parcela neta mínima: 200 m².
- Fondo edificable: máximo 16 m.
- Fachada mínima: 6 m.
- Ocupación máxima de parcela neta : 60%.
- Altura de la edificación:

Altura máxima: 10,5 m.

Altura de fachada: 7,5 m.
N.º de plantas: 2 (PB + PP).
- Retranqueos mínimos a linderos y alineación oficial:
Se marca en planos mediante la línea de edificación.

ART. 138 D1 INDUSTRIAL GRADO 1 (ESPECIAL O ALMACENES DE AVDA. ALCORISA)

1. Ámbito de aplicación. Se califica de Zona Especial el suelo urbano destinado principalmente a la ubicación de Industrias y almacenes que precisen licencia de actividad y que por la naturaleza de la actividad, de los materiales o de los elementos técnicos empleados, no generan situaciones de riesgo para la salubridad o seguridad.

2. Tipo de ordenación. Edificación abierta.

3. Tipología de edificación. Se admite edificación entre medianeras y aislada.

4. Condiciones de uso.

a. Uso principal:

- Uso de almacenaje que precise licencia de actividad en grados 1º, 2º y 4º.
- Uso industrial: en grado 1º, 2º.

b. Uso compatible:

- Uso residencial: solo en su categoría de uso de vivienda, para el personal de vigilancia, conservación o guarda del establecimiento a razón de una vivienda de 120 m2 construidos y requiriéndose un mínimo de 250 metros cuadrados construidos de uso principal. Este uso solo se admite en plantas alzadas.
- Uso comercial: en todos sus grados. Localización: en edificios de uso exclusivo, establecimientos dedicados a la venta de maquinaria, material de transporte y elementos auxiliares de la industria.
- Uso de oficinas: se admiten las propias de cada establecimiento comercial o industrial.
- Talleres de reparación.
- Garaje.
- Uso artesanal.

c. Uso prohibido:

- Uso industrial: en grado 3º y 4º.
- Uso de almacenaje en grado 3º.
- Uso hotelero.
- Uso ganadero.
- Uso de camping.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Uso de equipamientos.
- Uso de servicios públicos e infraestructuras.

5. Condiciones de volumen.

- Superficie mínima de parcela: 250 m².
- Longitud mínima de frente de parcela: 10 metros.
- Altura de la edificación: Altura máxima: 10 metros.
- Retranqueos:

Existente (16 metros) a la Avda. de Alcorisa.
Sin retranqueo a la calle Peñarroya.

Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración de fachada, prohibiéndose las terminaciones con bloque o ladrillo que no sea caravista.

ART. 139 D2 INDUSTRIAL GRADO 2 (NETA O LA UMBRÍA).

1. Ámbito de aplicación. Se califica de zona industrial el suelo urbano destinado principalmente a la ubicación de industrias y almacenes que, por la naturaleza de la actividad, de los materiales o de los elementos técnicos empleados, no generan situaciones de riesgo para la salubridad o seguridad.

2. Tipo de ordenación. Edificación abierta.

3. Tipología de edificación. Se admite edificación entre medianeras y asiladas.

4. Condiciones de uso.

a. Uso principal:

- Uso industrial: en grado 1º, 2º y 3º. Especialidades de localización: se permite únicamente en edificio de uso exclusivo.

b. Uso compatible:

- Uso residencial: solo en su categoría de uso de vivienda, para el personal de vigilancia, conservación o guarda del establecimiento a razón de una vivienda con un máximo de 120 m2 construidos, requiriéndose al menos 2.500 m2 construidos de uso principal.
- Uso comercial: en todos sus grados. Localización: en edificios de uso exclusivo, establecimientos dedicados a la venta de maquinaria, material de transporte y elementos auxiliares de la industria.
- Uso de oficinas: se admiten las propias de cada establecimiento comercial o industrial.
- Uso de almacenaje: en todos sus grados, salvo los clasificados como insalubres. Localización: en edificio de uso exclusivo, en grado 2º se deberá ajustar a las medidas correctoras y a las condiciones que fije la pertinente licencia municipal.
- Uso hotelero y hostelero.
- Talleres de reparación.
- Garaje, vinculados a una actividad que precise licencia.
- Uso de equipamientos.
- Uso de servicios públicos e infraestructuras.
- Zonas verdes y espacios libres.

c. Uso prohibido:

- Uso industrial: en grado 4º; asimismo las industrias cuyo consumo exceda de 0,50 l/seg*Ha o de 65 W/m2, o que produzcan vertidos no admisibles en una depuradora tradicional de tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Uso ganadero.
- Uso de camping.

5. Condiciones de volumen.

- Superficie mínima de parcela: 480 m2.
- Longitud mínima de frente de parcela: 12 metros.
- Altura de la edificación: Altura máxima: 12 metros. En caso de cuerpos con especiales características, como chimeneas o similares, no se fija limitación en altura.
- Retranqueos: los definidos en el plano de ordenación.
- Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración de fachada, prohibiéndose las terminaciones con bloque o ladrillo que no sea caravista.

ART. 140 D3 INDUSTRIAL GRADO 3 (POLÍGONO LA ESTACIÓN).

1. Ámbito de aplicación.

Es el suelo urbano destinado específicamente a uso industrial. El Plan define como tal los siguientes suelos: Polígono “La Estación”, así como la ampliación por las zonas Norte y Este.

2. **Tipo de ordenación**. Edificación abierta.

3. **Tipología de edificación**.

- Edificación aislada.
- Se excluyen las edificaciones existentes.

4. Condiciones de uso.

a. Uso principal.

o Uso industrial en Grado 3º.

b. Usos compatibles:

Uso industrial en Grados 1º y 2º (se incluye en este apartado un Matadero industrial o similares).
Uso comercial.
Uso hotelero y hostelero en grados 1º y 2º.
Uso de oficinas, vinculadas a la actividad principal.

Talleres de reparación.

Garaje, vinculado a una actividad que precise licencia.

Uso artesanal.

Zonas verdes y espacios libres.

Uso de equipamientos. En las zonas destinadas para reserva de equipamientos, podrán establecerse usos comerciales y de servicios.

Uso de servicios públicos e infraestructuras.

c. Usos prohibidos:

Los restantes.

4. Condiciones de volumen.

a. Parcela neta mínima:

500 m².

b. Fachada mínima:

10 m.

c. Ocupación máxima de parcela neta.

80%.

Se excluyen las edificaciones existentes.

d. Altura de la edificación:

Altura máxima: 14,00 m.

En caso de cuerpos con especiales características, como silos, depósitos, chimeneas o similares, no se fija limitación en altura.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, esta altura podrá superarse previa presentación al Ayuntamiento de propuesta justificada de necesidad para el desarrollo del uso dominante.

N.º de plantas: 3. En las Plantas Alzadas solo se permite un fondo de 10 metros contado a partir de las fachadas que tengan condición de exterior.

Se excluyen las edificaciones existentes.

e. Edificabilidad neta:

1 m2/m2.

Se excluyen las edificaciones existentes.

f. Retranqueos a la alineación oficial:

En las parcelas de tamaño igual o inferior a 2.500 m2, se establece un retranqueo obligatorio a alineación oficial de 7 m en un frente de fachada.

En las parcelas de tamaño superior a 2.500 m2, se establece un retranqueo de 7 metros como mínimo a un frente de fachada.

Se excluyen las edificaciones existentes.

g. Condiciones estéticas.

Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración de fachada, prohibiéndose las terminaciones con bloque o ladrillo que no sea caravista.

5. Aparcamientos.

Deberá preverse una plaza de estacionamiento en suelo privado cada 200 m² construido.

ART. 141 D4 INDUSTRIAL GRADO 4 (CENTRAL TÉRMICA).

1. Ámbito de aplicación. Se incluye la zona de ubicación de la Central Térmica con la delimitación señalada en los planos correspondientes.

2. Tipo de ordenación y condiciones de edificabilidad. La ordenación y las condiciones de edificabilidad serán las necesarias para el correcto funcionamiento del uso principal.

3. Condiciones de uso.

a. Uso principal: Central Térmica, en sus condiciones reales y con las limitaciones con las que ya cuenta.

b. Usos compatibles: Todos aquellos necesarios para asegurar el buen funcionamiento del uso dominante.

c. Usos prohibidos: Vivienda y en general todos lo no estrictamente necesarios para el funcionamiento de la Central.

d. Zonas verdes: Sin limitaciones.

Art. 142 Equipamientos y Servicios.

1. Ámbito de aplicación. Se califica como zona de equipamientos y servicios todas aquellas zonas del suelo urbano designadas como tales e identificadas en los planos correspondientes con la letra E seguida de las iniciales correspondientes a la zona en la que se integran.

2. Tipo de ordenación y condiciones de edificabilidad. La ordenación y las condiciones de edificabilidad de los equipamientos y servicios coincide con la de la zona de suelo urbano en la que se integran manteniendo diferencia únicamente en cuanto al régimen de uso.

3. Condiciones de uso.

a. Uso principal:

- Equipamientos y servicios: Resolverán a su costa y de manera asumible por el Ayuntamiento el tráfico generado y las necesidades de abastecimiento, carga y descarga y reserva de plazas de aparcamiento.

b. Usos compatibles:

- Espectáculos: En edificios completos que, para rebasar el tope de 500 espectadores, deberán dar frente a alguna vía de anchura igual o superior a 10 metros y tener prevista la evacuación en las condiciones exigibles de acuerdo con la legislación vigente, así como resuelto el tema del tráfico generado y las dotaciones de aparcamiento previsibles.

- Equipamiento o servicios de infraestructura: Siempre que se haya justificado previamente su necesidad y ocupen, como máximo el 10% de superficie de la total del edificio.

- Garajes y aparcamientos: Igual que en el uso residencial.

- Residencial: Como máximo una vivienda para uso del encargado y/o vigilante del servicio.

- Oficinas: Exclusivamente las necesarias para el funcionamiento del uso principal. En caso de ser el Administrativo pueden constituir edificio completo.

- Uso comercial: En los casos en los que viene recogido en los planos con las iniciales (Ecs) y en aquellos en los que se autorice expresamente por el Ayuntamiento. Su regulación vendrá condicionada por los parámetros de la zona donde se encuentre o por las condiciones de volumen recogidos en el presente artículo.

- Deportivo: Sin limitaciones siempre que justifique ante el Ayuntamiento la resolución de los problemas de tráfico, abastecimiento y aparcamiento generados y, en su caso, los de evacuación de público.

- Zonas verdes y libres: Compatibles siempre que se planteen al servicio del uso principal.

c. Uso prohibido:

Todos los no reseñados explícitamente.

Queda expresamente prohibida la instalación de Servicios Públicos Urbanos para el desarrollo de actividades funerarias, salvo en la zona de equipamientos junto al actual Cementerio reservada al efecto. Quedan excluidos de este uso, los servicios exclusivamente comerciales relacionados con dichas actividades funerarias, en los que no exista la presencia de cadáveres.

4. Condiciones de Volumen.

Como norma general los equipamientos se regularán por las condiciones de volumen de cada una de las zonas o en el entorno, permitiendo en casos justificados la siguiente:

- Superficie mínima de parcela: la que en cada zona determine la normativa aplicable, salvo delimitaciones inferiores en planos.

- Altura máxima: 10,50 metros, exceptuando los elementos especiales necesarios para el funcionamiento del uso dominante.
- Número de plantas: 3: PB+ 2
- Alienaciones: Las señaladas en los planos de ordenación.
- Reserva de aparcamientos Deberán justificar el cumplimiento de la reserva legal de una plaza cada 100 m2 de edificación.

Excepciones: Dentro de los equipamientos y servicios se regulan de manera singular dos zonificaciones identificadas como Extensiva Docente y Zonas Deportivas.

ART. 143 E.E.D. EXTENSIVA DOCENTE

1. Ámbito de aplicación. Se califica como zona Extensiva Docente aquella zona del suelo urbano designada como tal e identificada en los planos correspondientes como E.E.D.

2. Tipo de ordenación y condiciones de edificabilidad. La ordenación y las condiciones de edificabilidad son las que se señalan a continuación del régimen de uso.

3. Condiciones de uso.

a. Uso principal:

- El docente entendido como un servicio que atiende necesidades culturales y de aprendizaje de la comunidad, en el más amplio sentido de la palabra. Comprende las guarderías, centros preescolares, centros de educación general básica, institutos, centros de formación profesional y de formación en general, etc. Deberán cumplir la normativa aplicable. Contarán con una dotación de espacio libre anexo a la edificación.

b. Usos compatibles:

- Residencial: Con la limitación de una vivienda como máximo por instalación destinada al encargado o vigilante de la misma.
- Oficinas: Sólo las necesarias para el funcionamiento del servicio.
- Equipamientos en general: Cuando la evolución de la población no justifique el mantenimiento del uso docente original.
- Deportivo: Siempre que se planteen como uso complementario del dominante y sin restar a éste su dominancia.
- Zonas verdes y espacios libres: Siempre que se planteen al servicio del uso principal.

c. Usos prohibidos

Todos los no reseñados explícitamente.

4. Condiciones de volumen.

- Superficie mínima de parcela: la que en cada caso determine la normativa aplicable.
- Edificabilidad neta: La determinada para la zona según el plan.
- Altura de la edificación: 10,50 m.
- Número de plantas: 3: PB+ 2
- Ocupación máxima de parcela neta: La que resulte de la aplicación de las condiciones anteriores.

Art. 144 E.D. Equipamiento Deportivo

1. Ámbito de aplicación. Se califica como zona de equipamiento deportivo aquella zona del suelo urbano identificada en los planos correspondientes como E.D.

2. Tipo de ordenación y condiciones de edificabilidad. La ordenación y las condiciones de edificabilidad son las señaladas a continuación, después del régimen de usos.

3. Condiciones de uso:

a. Uso principal

- Campos de deporte e instalaciones necesarias para las prácticas deportivas.

b. Usos compatibles:

- Residencial: Exclusivamente la o las viviendas destinadas al encargado y/o vigilante de la instalación. Con una máximo de una vivienda por instalación si ésta es menor de 1 Ha. y de 1 viv/Has. si la instalación tiene una extensión superior a 10.000 m2.
- Almacenes: Solamente los necesarios para el funcionamiento del uso dominante.
- Oficinas: Solamente las necesarias para el funcionamiento de las instalaciones.
- Equipamientos: siempre que complementen al uso dominante o que su instalación se desprenda de las necesidades de la evolución de la población.
- Servicios de infraestructuras: Las necesarias para el servicio del uso dominante.
- Zonas verdes: Sin más limitaciones que las de no ocupar los campos de deporte ni los espacios construidos.

c. Usos prohibidos:

Los no reseñados explícitamente.

4. Condiciones de volumen:

- Parcela mínima: La correspondiente a una pista de dimensiones en metros 21 x 42.
- Ocupación máxima: La suma de edificaciones y usos diferentes al deportivo no podrán ocupar más del 15% del total de la superficie de la zona.
- Altura máxima: 7 metros como máximo, salvo elementos que por exigencias funcionales necesiten de mayor altura. Número de plantas: 2.

Art. 145 Zv .- Zonas Verdes y Espacios Libres

1. Ámbito de aplicación. Constituyen las zonas verdes y especias libres de Andorra aquellas zonas del suelo urbano designadas como tales e identificadas en los planos correspondientes como ZV.

2. Tipo de ordenación y condiciones de edificabilidad. La ordenación y las condiciones de edificabilidad se definen a continuación del régimen de uso.

3. Condiciones de uso:

a. Uso principal:

- Arbolado y plantaciones, y espacios de ocio.

b. Usos compatibles:

- Instalaciones propias de parques y jardines (kioscos). Podrán autorizarse usos culturales, deportivos, de ocio, recreativos y turísticos e instalaciones relacionadas con las infraestructuras, que desarrollen un fin social, siempre que no resten al uso principal más de un 10% de extensión entre todos ellos.

c. Usos incompatibles: Todos los usos no especificados anteriormente.

4. Condiciones de volumen:

- Ocupación máxima: Los usos diferentes al de la vegetación (kioscos, viario, etc.) ocuparán como máximo el 10% de la superficie total.
- Altura máxima: la que justificadamente requieran en función del uso.
- Número de plantas: las que justificadamente requieran en función del uso.
- Dotaciones necesarias: Los espacios libres públicos deberán estar dotados de las necesarias instalaciones de pavimentación, alcantarillado, iluminación, sistema de riego y vegetación, cuyo establecimiento y conservación será a cargo del Ayuntamiento.

TÍTULO NOVENO: SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 151 Delimitación.

Tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y que se clasifican como tales en este Plan por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones que se definen más adelante.

Art. 152 Categorías.

Este Plan General distingue entre suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

Tiene la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritarios previstos por este Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.

Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

Art. 153 Régimen Transitorio.

En tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial se aplicará el mismo régimen establecido para el Suelo No Urbanizable genérico, y sus propietarios tendrán los mismos derechos y deberes establecidos para esa categoría de suelo.

Art. 154 Criterios para la Delimitación de Sectores.

Los objetivos de la regulación de contenidos y criterios de ordenación para la delimitación de sectores.

a) Establecer las condiciones formales y funcionales más adecuadas para delimitar los futuros ámbitos de desarrollo urbanístico con el objeto de que constituyan ámbitos urbanos coherentes con el modelo territorial del municipio.

b) Establecer un orden de prioridades para la planificación de las bolsas urbanizables cuando se considere necesario para garantizar un grado suficiente de autonomía funcional.

c) Configurar el sistema de espacios libres, equipamientos y redes de comunicaciones que deberá integrarse adecuadamente en la estructura general del municipio, equilibrando las dotaciones de las distintas áreas urbanas.

d) Fomentar la optimización de los recursos e infraestructuras disponibles, estableciendo a través de convenios urbanísticos los criterios de diseño y ejecución de los sistemas locales que se consideren necesarios para la posible utilización mancomunada de servicios, redes o instalaciones entre varios sectores.

e) Fijar las reservas mínimas de suelo edificable destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial que prescribe la legislación autonómica, o en el caso de que las circunstancias lo aconsejen, su posible sustitución por reservas o dotaciones destinadas a otros usos de interés social.

f) Regular las densidades edificatorias de los sectores a delimitar estableciendo unos valores mínimos para los usos característicos. Simultáneamente, garantizar la justa distribución de beneficios y cargas entre todos los procesos urbanizadores que se acometan, mediante la aplicación de la misma técnica del aprovechamiento medio descrita en el Plan General para los suelos delimitados.

g) Incorporar todos estos objetivos en Convenios Urbanísticos de planeamiento que regularán el desarrollo de los nuevos sectores delimitados.

Los criterios generales que se utilizarán para la futura delimitación en sectores de este Suelo Urbanizable, son los siguientes:

a) Se realizará la delimitación a instancia de los particulares que deseen transformarlo.

b) Que los particulares solicitantes realicen a su costa las conexiones con las infraestructuras generales del municipio.

c) Que se cumplan las cesiones establecidas en la legislación urbanística vigente para la reservas dotacionales y de aparcamientos en la vía pública.

d) Se formalizará un compromiso de redactar un Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Ley Urbanística de Aragón.

1. Consideraciones en cuanto a Forma tamaño y linderos.

La delimitación de sectores en el suelo urbanizable no delimitado deberá dar continuidad a las bolsas de suelo urbano consolidado existente del mismo uso si las hay.

La forma y tamaño del sector propuesto habrá de permitir la ejecución de manzanas edificables lo más regulares posibles y de escala adecuada a las tipologías previstas, en función de las condiciones orográficas del terreno, conformando un borde urbano continuo y nítido, sin recortes generados por adaptación a límites de propiedad.

Para la fijación de los linderos de las propuestas de delimitación se establece el siguiente orden de preferencia (en concordancia con artº 39.2 L.U.A.):

Límites continuos con suelos consolidados de igual uso y tipología.

Ejes de las bandas de Reserva para viales en Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND) y otros ejes viarios o alineaciones de la red primaria de infraestructuras y equipamientos.

Limites con suelos consolidados de distinto uso o tipología y con suelos no urbanizables de especial protección.

Excepcionalmente, cualquier otro límite que configure un borde urbano regular y un área de suelo homogénea, independientemente de su ajuste a límites de propiedad, siempre y cuando la bolsa de suelo urbanizable no delimitado restante cumpla a su vez las condiciones para su futuro desarrollo independiente.

2. Conexiones a los sistemas generales.

Se plantearán las conexiones interiores y exteriores al sector con las redes principales municipales, dimensionadas para dar adecuado servicio a los nuevos usos urbanos.

En el caso de que las demandas de servicios previstas para la delimitación de un Sector hagan previsible la ejecución de nuevas instalaciones (depósitos de abastecimiento, tanques de tormentas para evacuación de aguas residuales, subestaciones de transformación eléctrica, etc.) se dispondrán éstas de manera que se facilite su ampliación o adaptación para su uso mancomunado con futuros sectores a desarrollar dentro de la misma bolsa de suelo no delimitado.

Los equipamientos públicos se ubicarán preferentemente en las parcelas próximas al viario estructurante del Sector o al definido por las Reservas para viales establecidas en el Plan General, bien comunicados con la red viaria y equidistantes en el ámbito de su influencia.

Las dimensiones del Sector propuesto permitirán ubicar las reservas de espacios libres en áreas próximas o bien comunicadas con los equipamientos, de manera que puedan constituir con ellos un único sistema de espacios de uso público.

Los viales interiores de los Sectores residenciales cumplirán al menos las directrices del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística.

Se hará referencia desde la fase de Avance al tratamiento previsto para las infraestructuras agrícolas y de

transporte que existan en el Sector (brazales y acequias, vías pecuarias, tendidos aéreos, canalizaciones, etc.).

Deberán justificarse en el Avance de planeamiento las previsiones relativas a las condiciones orográficas y mecánicas de los suelos a urbanizar, y si se prevén problemas de estabilidad o resistencia del suelo en alguna zona se acompañará de estudios geotécnicos que avalen las propuestas.

3. Criterios de establecimiento de condiciones de conservación de la urbanización: Constitución de entidades urbanísticas de conservación.

El Convenio Urbanístico podrá incorporar los requisitos, plazos y demás condiciones necesarias para la Constitución y mantenimiento de las entidades urbanísticas de conservación que se encargarán del mantenimiento privado de las urbanizaciones si el Ayuntamiento lo considera oportuno.

Art. 155 Directrices Urbanísticas Generales en Areas Inundables.

A la hora del desarrollo de las zonas urbanizables, se respetarán las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

- Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales lo que en términos de la Directriz Básica de Protección Civil de 9 de Diciembre de 1994, equivale a decir que sólo se podrán producir con avenidas superiores a la de 100 años de periodo de retorno.

- Es preceptivo que en esas zonas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la avenida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 500 años. Es decir, no es grave que las crecidas con período de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones siempre que no supongan pérdidas de vidas humanas.

- En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes. En este sentido la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100m establecidos) pueda verse afectada directamente como zona inundable, debiendo cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos en que preceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:

a) Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el RDPH destinada al paso del personal de vigilancia y pescadores, entre otras.

b) Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.

- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

Art. 156 Cumplimiento de las Ordenanzas del Plan Aragones del Saneamiento y Depuración.

Como norma general se deberán tener en cuenta los criterios y principios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, que son de obligado cumplimiento.

En particular las referentes a:

- Para los suelos urbanizables deberán tenerse en cuenta las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales con las siguientes cuantías y condiciones:

En suelos residenciales 90.15 € por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.

En suelos industriales la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 €/m2 de suelo industrial o 90,15 € por habitante equivalente.

- Deberá cumplirse lo dispuesto en “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado” aprobado por Decreto 38/2004 de 24 de febrero, y en particular en ningún caso se superarán las concentraciones contaminantes admisibles que se recogen en la tabla del Artículo 16 del mismo.

- En este sentido, y dependiendo de la naturaleza de las industrias a instalar, será necesaria la depuración independiente de los residuos industriales de cada parcela en el caso en que el efluente no reúna las características exigidas..

- Es obligatorio que cada parcela industrial cuente en su acometida individual de una arqueta de control de vertidos para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente, situada entes de la conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Art. 160 D6 Industrial Grado 6 (Polígono Comarcal)

Ámbito de aplicación.

Es de aplicación en el Área delimitada en planos, Próxima al entorno de la central Térmica.

Superficie del Sector:

1.840.868 m2.

Criterios de delimitación de Sectores:

Se delimitarán Sectores de superficie no inferior a 50.000 m2, previa aprobación de un documento de análisis y esquema global de ordenación de toda el Área, que acredite la racionalidad urbanística de la solución planteada.

Características técnicas.

El Área es aislada. Es preciso la conexión a los sistemas generales próximos, tal y como se grafía en los planos de ordenación.

Condiciones de uso.

a. Uso principal.

Uso industrial en todos sus grados.

b. Usos compatibles:

Todos aquellos necesarios para asegurar el buen funcionamiento del uso dominante.

En particular se regulan:

Uso residencial de una vivienda unifamiliar: Siempre que esté destinada al personal encargado del mantenimiento, vigilancia o conservación de las instalaciones del uso principal, limitado a una vivienda por parcela y siempre y cuando dicha parcela tenga una superficie mínima de 100.000 m2. No podrá superar los 150 m2 construidos de superficie y deberá ubicarse necesariamente en plantas alzadas.

Comercial, administrativo y servicios.: expresamente vinculados al uso dominante y siempre que respeten las limitaciones establecidas para dicho uso. Se permite el

uso sanitario de botiquines y salas de urgencias que las instalaciones puedan legalmente requerir.

Zonas verdes, dotaciones e infraestructuras: Sin limitaciones.

c. Usos prohibidos:

Los restantes.

Dotaciones, Servicios y Equipamientos.

Se ajustarán a los módulos del Reglamento.

Conservación y mantenimiento.

El Convenio establecerá específicamente si la conservación y mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios se realizan mediante una Entidad de Conservación o mediante cesión total o parcial de la urbanización y los servicios al Ayuntamiento.

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 162 Desarrollo del Suelo Urbanizable No Delimitado.

Las Áreas definidas se transformarán delimitando Sectores, con los criterios antes definidos, previa firma de convenio urbanístico con el Ayuntamiento y desarrollándolos mediante Planes Parciales.

Art. 163 Desarrollo Equitativo por Sectores.

El desarrollo de los Sectores puede dar lugar a desigualdad entre los propietarios del Área en cuyo caso se resolverá mediante la firma de un convenio urbanístico.

TÍTULO UNDÉCIMO. SISTEMAS GENERALES

Art. 208 Sistemas Generales y Dotaciones Locales: Definición

1. Constituyen los sistemas generales las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o de gran parte de la población del municipio previstos por el plan general. Debidamente relacionados, determinan la estructura general y orgánica del territorio de acuerdo con el modelo de desarrollo adoptado por el plan.

2. Constituyen los sistemas o dotaciones locales las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o el refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

Art. 209 Clasificación de los Sistemas Generales.

La delimitación de los suelos destinados a sistemas generales se representa en los planos de calificación y regulación del suelo, según su destino en la ordenación como elementos del sistema correspondiente.

Se clasifican los sistemas generales en las siguientes categorías:

- Sistema general de comunicaciones.
- Sistema general de infraestructuras básicas.
- Sistema general de espacios libres.
- Sistema general de equipamientos comunitarios.
- Sistema general de servicios públicos.

Art. 210 Sistema General de Comunicaciones.

Está constituido por la red viaria principal del municipio, tanto en sus comunicaciones con el exterior como en las internas, y tanto de tráfico rodado, ferroviario, como para peatones y ganado. Comprende las instalaciones y los espacios adecuados en orden a mantener los niveles de movilidad, accesibilidad y estacionamiento

El régimen del sistema general de infraestructuras viarias será el establecido por la legislación vigente, siendo de preferente aplicación la normativa contenida en el presente Plan siempre que sea más restrictiva que la legislación específica, principalmente en lo referido a retranqueos.

La parte de las franjas de protección señaladas en los planos del plan general que no sea precisa para la ejecución de los viales se incorporarán al suelo urbano no consolidado y urbanizable con arreglo a las normas establecidas para el suelo de estas clasificaciones, manteniendo en todo caso los edificios y demás elementos resultantes de la urbanización las distancias a la vía que establezcan el planeamiento y la legislación de carreteras, y destinando el suelo intermedio a espacios libres o viales de servicio.

Art. 211 Sistema General de Infraestructuras Básicas.

El sistema general de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos fundamentales de las distintas redes de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, gas y aquellas otras cuya implantación tienda a mejorar las dotaciones urbanísticas del municipio.

La ejecución de las obras para la instalación de las infraestructuras básicas se deberá realizar de acuerdo con las normas de edificación y urbanización previstas en las presentes Ordenanzas, así como de acuerdo con la legislación sectorial específica. Solo se permitirán los usos propios y directamente vinculados a la instalación o servicio correspondiente.

Art. 212 Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.

El Sistema General de Espacios Libres comprende aquellos jardines y parques públicos insertos en la estructura urbana y sometidos a dominio público.

Se permitirán los usos públicos vinculados a las funciones de ocio, reposo, esparcimiento y relación, propias de un espacio libre de carácter urbano.

Podrán autorizarse las siguientes edificaciones:

a) Edificaciones vinculadas a usos hostelero, recreativo, turístico y cultural.

b) Las de mantenimiento y conservación de los espacios libres.

c) Construcciones desmontables como quioscos y tiendas con carácter exclusivamente esporádico y provisional, siempre que no obstaculicen la función del parque o jardín público.

d) Edificaciones o instalaciones vinculadas a servicios públicos o infraestructuras básicas en la forma en que éstas se definen en el presente Plan, siempre que no obstaculicen la función del parque o jardín público.

e) Se permitirán instalaciones con carácter de equipamiento deportivo.

Art. 213 Sistema General de Equipamientos Comunitarios.

Es el formado por el conjunto de elementos indispensables para la instalación de usos públicos o colectivos cuyas funciones sean las siguientes:

1. ED - Equipamiento deportivo: instalaciones destinadas a actividades deportivas, campamentos, centros de ocio y expansión, establecimientos turísticos no residenciales de interés público y social y anejos de servicio.

2. EE - Equipamiento Educativo o docente: centros docentes públicos o privados en régimen de concesión, y sus anexos deportivos.

3. ES - Equipamiento sanitario como centros al cuidado de la salud, como hospitales, ambulatorios, consultorios, clínicas, sanatorios, etc. y los asistenciales como centros geriátricos, de minusválidos, etc. Y los servicios sociales de tipo no permanente como los comedores y

locales de beneficencia, las oficinas de orientación y planificación social y familiar, etc.

4. EC - Equipamiento socio-cultural: centros culturales (museos, centros de interpretación, locales de asociaciones culturales, salas de teatro y cine, etc.), centros cívicos (locales de entidades y asociaciones, etc.) y bibliotecas.

5. ERe - Religiosos: centros religiosos y para el culto.

6. EEs - Espectáculos: cinematógrafos, filmotecas, teatros, salas de concierto, corridas de toros, actividades deportivas con presencia de espectadores y otras afines.

7. RE – Reservas para equipamientos: Son los terrenos reservados en el planeamiento para la ejecución de equipamientos.

8. P - Aparcamientos: Considerando como tales, las zonas destinadas para el estacionamiento de vehículos.

La edificación de las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los distintos equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales.

Aparte de las condiciones generales señaladas en el párrafo anterior, la edificación destinada a equipamiento no se ajustará a ningún tipo de ordenación preciso ni a una volumetría específica, si bien el número máximo de plantas será de tres, correspondiente a una altura de fachada de 10,50 m. Podrá sobrepasarse dicha altura por condiciones estrictamente funcionales o por algún elemento simbólico, en su caso.

Además de los usos propios del equipamiento definidos en el punto anterior, se podrá edificar una vivienda, con una superficie útil máxima de 90 m2, por cada 500 m2 de edificación de equipamiento ó, en caso justificado, un número adecuado para el correcto funcionamiento de la instalación.

La gestión de los equipamientos será preferentemente pública, pudiendo así mismo ser privada mediante concesión.

Art. 214 Sistema General de los Servicios Públicos.

Comprende un conjunto de instalaciones que proporciona la base técnica de la ciudad, tales como los mataderos, mercados, cementerios, etc.

Se incluyen, además, las edificaciones destinadas a los usos técnico-administrativos y de seguridad al servicio de la Administración Pública.

Las condiciones de la edificación, uso y gestión, atenderán a las definidas en el Art. anterior para el Sistema General de Equipamientos Comunitarios.

Art. 215 Desarrollo de los Sistemas Generales.

Para el desarrollo de las determinaciones de las Normas sobre los Sistemas Generales, se atenderá a lo siguiente:

- Se podrán formular Planes Especiales para el desarrollo de los sistemas generales que territorialmente se asientan sobre suelo urbano o urbanizable.

- Se deberán formular Planes Especiales para el desarrollo de los sistemas generales que territorialmente se asientan en el suelo no urbanizable.

El desarrollo de los sistemas generales incluidos en alguna Unidad de Ejecución del suelo urbanizable o preciso para la ejecución del mismo, se realizará en la formulación del Plan Parcial correspondiente a dicho sector. No obstante, podrán desarrollarse dichos sistemas generales, previamente a la redacción del Plan Parcial, mediante la formulación de un Plan Especial.

Art. 216 Ejecución de los Sistemas Generales.

La ejecución de los sistemas generales se realizará directamente por el Ayuntamiento o por la Administración competente.

Disposición Final.

Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana, normas y ordenanzas vigentes hasta el momento.

Teruel, 14 de diciembre de 2006.-La Secretaria de la Comisión, Ruth Cárdenas Carpi.

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Núm. 17.067

GÚDAR

Debiendo proveerse en este municipio el cargo de Juez de Paz Titular y de conformidad con lo que establece la Ley Orgánica de 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, y art. 5 del Reglamento núm.3/1995 de 7 de junio de los Jueces de Paz, se abre plazo de 15 días para que puedan presentar solicitudes ante este Ayuntamiento aquellas personas que les interese su nombramiento, y que reúnan las condiciones siguientes:

1.- Ser español, mayor de edad.

2.- No estar incurso en las siguientes causas de incapacidad:

- Estar impedido física o psíquicamente para la función judicial

-Estar condenado por delito doloso mientras no haya obtenido la rehabilitación.

- Estar procesado o inculpado por delito doloso, en tanto no sea absuelto o se dicte auto de sobreseimiento.

- No estar en el pleno ejercicio de los derechos civiles.

3. No hallarse incurso en las siguientes causas de incompatibilidad:

-Ejercicio de cualquier otra jurisdicción ajena a la del Poder Judicial.

- Ejercicio de cualquier cargo de elección popular o de designación política.

-Tener empleo o cargo dotado o retribuido por la Administración Pública

-Tener empleo de cualquier clase en los Tribunales y Juzgados.

-Ejercer la abogacía o la Procuraduría, y todo tipo de asesoramiento jurídico

Gúdar, 5 de diciembre de 2.006.-El Alcalde, Alberto Izquierdo.

EXPOSICIÓN DE DOCUMENTOS

ORDENANZAS FISCALES Y REGLAMENTOS

De conformidad con lo preceptuado en el art. 17.2 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004. (Ordenanzas Generales y Reglamentos), quedan expuestos al público en los tablones de anuncios y oficinas de los Ayuntamientos por plazo de treinta días y para que los interesados puedan formular las reclamaciones oportunas, los siguientes expedientes y Ordenanzas,

aprobados inicialmente por los Plenos de las respectivas Corporaciones:

17.060.-Alcalá de la Selva.- Aprobación inicial modificación de las siguientes Ordenanzas Fiscales para el ejercicio 2.007: -Ordenanza municipal de Impuesto de circulación de vehículos. Ordenanza municipal sobre la tasa de prestación del servicio público de recogida domiciliaria de basuras y residuos sólidos urbanos. Ordenanza municipal sobre la tasa de prestación del Servicio Público de cementerio municipal. Ordenanza municipal sobre la tasa de realización de la actividad administrativa de licencias urbanísticas. Ordenanza municipal sobre la tasa por prestación del servicio público de suministro de agua potable a domicilio, incluidos los derechos de conexión a redes municipales. Ordenanza municipal sobre la tasa por la prestación del servicio público denominado servicio de alcantarillado. Ordenanza municipal sobre la tasa por documentos que expida o extienda la administración o autoridades municipales. Ordenanza municipal sobre la tasa por la licencia sobre apertura de establecimientos. Ordenanza municipal sobre la tasa por prestación del servicio público de traslado de enfermos o heridos en ambulancia. Ordenanza municipal sobre la tasa por prestación del servicio de instalaciones deportivas. Ordenanza municipal sobre la tasa por utilización privativa y aprovechamiento de las vías públicas municipales y prestación de servicios de tránsito de perros y vacunación antirrábica. Ordenanza municipal sobre la tasa por prestación del servicio de recogida y retirada de vehículos de la vía pública. Ordenanza municipal sobre la tasa por ocupación de la vía pública con escombros, vallas, leña, cajas, andamios etc… Ordenanza municipal reguladora de la tasa por utilización privativa y aprovechamiento del dominio público. Ordenanza municipal sobre la tasa por Ocupación de terrenos de uso público local con mesas, sillas, tribunas, tablados y otros elementos análogos y Ordenanza Fiscal reguladora del Precio Público por utilización de las instalaciones deportivas del campo de golf.

17.074.-Villafranca del Campo.-Aprobada inicialmente la Ordenanza de Cementerio Municipal.

Con el fin de que los interesados puedan examinarlos y formular, en su caso, las reclamaciones que procedan, quedan expuestos al público en el tablón de anuncios y oficinas de los respectivos Ayuntamientos, por plazo de quince días, los documentos y expedientes siguientes:

PADRONES

17.066.-Gúdar.-Aprobar inicialmente el padrón de agua del segundo semestre 2006.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 169 y 212 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, se hallan expuestos inicialmente al público, por plazo de quince días hábiles en el caso de los presupuestos y modificaciones de créditos y quince días y ocho más para presentar reclamaciones, en el caso de las Cuentas Generales, los siguientes expedientes, para que los interesados puedan examinarlos y presentar las reclamaciones u observaciones que estimen oportunas:

Presupuesto Municipal
17.059.-Alcalá de la Selva, año 2006.
Cuenta General
17.057.-Fuenferrada, año 2005.
17.061.-Alcalá de la Selva, año 2001.
17.062.- Alcalá de la Selva, año 2002.
17.063.- Alcalá de la Selva, año 2003.
17.064.- Alcalá de la Selva, año 2004.
17.065.- Alcalá de la Selva, año 2005.
17.078.-Fortanete, año 2005.
Liquidación del Presupuesto
17.057.-Fuenferrada, año 2005.
Expediente Suplemento de Crédito
17.057.-Fuenferrada, núm. 1/2005.
Cuenta General de Administración del Patrimonio
17.078.-Fortanete, año 2005.

BOLETÍN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE TERUEL

Depósito Legal TE-1/1958
Administración:
EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL
C/ Joaquín Arnau, 6 – 44071 **TERUEL**
Tel y Fax.: 978647401

Correo-e: boletín@dpteruel.es

TARIFAS
Suscripciones:
Trimestralpor correo-e: 20,00 €
Trimestral impreso: 100,00 €
Venta Ejemplares:
Número suelto 0,30 €/ página impresa
Anuncios:
Normal 0,15 €/ por palabra
Urgente 0,30 €/ por palabra
* Cuando se remitan por correo electrónico o soporte informático tendrán una *bonificación* del 20 %. Así mismo tendrán un recargo del 20 % aquellos que sean presentados en papel y no sean susceptibles de ser leidos por sistema de escaner. No se admitirán anuncios cuya resolución, lectura o transcripción sea dudosa ni fotocopias.

El BOP de Teruel, puede consultarse en la siguiente página web: http://bop.dpteruel.es