

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 19.566

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

Adjunto se remite Anuncio relativo al Acuerdo Adoptado por La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel sobre el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ANDORRA, para su inserción en el "Boletín Oficial de Aragón", Sección Provincial, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente.

Teruel, 16 de mayo de 2007.-La Secretaria de la Comisión, Ruth Cárdenas Carpi.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en Sesión celebrada el día **27 de abril de 2007**, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

"PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Ordenación Urbana en los siguientes ámbitos territoriales:

El suelo urbano consolidado en lo referente a los terrenos correspondientes al Polígono de La Estación.

La totalidad del suelo urbano no consolidado.

La totalidad del suelo urbanizable Delimitado, en lo referente al sector zona de almacenaje.

El suelo urbanizable no delimitado en el sector correspondiente a la zona de almacenaje.

SEGUNDO.- Considerar subsanados los reparos señalados al suelo no urbanizable en sus categorías de genérico y especial, y estimar plenamente eficaz el acuerdo de Aprobación Definitiva de fecha 30-10-2006 para esa clase de suelo.

TERCERO.- Suspender la publicación de este acuerdo hasta que se presente un ejemplar del documento técnico debidamente visado y diligenciado por el Secretario de la Corporación"

Con fecha 8/5/2006 ha tenido entrada una nueva documentación técnica que cumplimenta el acuerdo de la C.P.O.T, 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 íntegra de las Normas Urbanísticas.

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 sustancialmente 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 e 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, acervo 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 art. 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 Urbanística 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 prórroga 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 TERCERO: DEL PATRIMONIO**Art. 30 Grados de protección.**

Se establecen niveles de protección sobre todos los bienes inmuebles que tengan algún interés cultural, arquitectónico o social. Se incluyen, asimismo, dentro de los bienes a proteger los yacimientos arqueológicos.

30.1 Protección Integral.

Se aplicará sobre todos los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) que posean declaración monumental o sobre los que estén incoados o en tramitación expedientes de declaración. Se entienden como bienes de interés cultural todos aquellos inmuebles y conjuntos arquitectónicos declarados por la Administración o sobre los que ha sido incoado expediente para la declaración del edificio o conjunto como de interés cultural, conforme a lo previsto en la normativa vigente sobre la defensa del patrimonio cultural. Sobre estos bienes solo se llevarán a cabo actuaciones de conservación, consolidación y rehabilitación, que deberá realizarse con los siguientes criterios:

- Prohibición del derribo del edificio.

- Se respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

- Dejar reconocibles las adiciones que fuere preciso realizar, sin alterar la estructura original y valorando positivamente su estilo, características y condiciones.

- Se prohíbe toda construcción que altere su carácter o perturbe su contemplación, así como la colocación comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.

Estos bienes están sometidos al trámite y condiciones que derivan de la aplicación de los artículos 35 y 36 de la Ley 3/99 de Patrimonio Cultural Aragonés y el artículo 9 del Capítulo II del Decreto 300/2002, de 17 de Septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan las Comisiones Provinciales del Patrimonio Cultural Aragonés, todas las obras o actividades en los Bienes declarados de Interés Cultural o en su entorno, precisan de la Autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Todos los bienes que, a partir de la aprobación del presente documento, sean declarados o incoado Bienes de Interés Cultural, tendrán automáticamente la consideración de elementos incluidos en el nivel de protección integral del Catálogo.

30.2 Protección Preventiva.

Se aplicará sobre todos aquellos edificios o bienes inmuebles que hayan sido definidos en este Plan General como de valor ambiental o arquitectónico. En ellos se permiten procesos de renovación, incluso derribos, pero con informe previo favorable de la Comisión del Patrimonio Cultural, quién deberá cuidar el mantenimiento del ambiente cultural, arquitectónico o paisajístico.

Las condiciones de volúmenes aplicables a los inmuebles relacionados en el presente Título serán las que determinen sus propias características de altura y ocupación; cuando estas definan un aprovechamiento superior al que concede el Plan, el edificio quedará exceptuado de su aplicación.

30.3 Protección ambiental.

Se aplicará sobre aquellos inmuebles o especies que, aún sin poseer en sí mismos valores arquitectónicos ex-

tremados, contribuyen a valorar el conjunto en el que se integran o tienen valor sociocultural o paisajístico. En ellos caben procesos de renovación completa, pudiendo ser derribados en su totalidad, pero será condición inexcusable la demostración ante el Ayuntamiento de que el resultado de la edificación proyectada mejora estéticamente el ambiente y cumple la función por la cual fue protegido.

30.4 Protección arqueológica.

En todas aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos excavados o en excavación no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización. En los relacionados en este P.G.O.U. que no se encuentren en excavación no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas, dirigidas por personal facultativo y lo autorice la Comisión Provincial de Patrimonio.

Toda persona que encuentre algún resto arqueológico estará obligado a comunicarlo al Ayuntamiento.

30.5 Protección Paisajística.

Se aplica a los relieves que enmarcan por el sur la población de Andorra y en los que se apoya la trama urbana, presentando una alta accesibilidad visual focalizada por su dominancia altitudinal y fragilidad respecto a actuaciones que puedan deteriorar este fondo escénico.

Art. 31 Bienes sometidos a Protección Integral.

Estarán sometidos a protección integral:

La Iglesia Parroquial de la Natividad de Nuestra Señora en Andorra, como edificio de valor histórico artístico (incoado B.I.C. el 18/04/2001 expediente 1230/2001).

La Ermita de la Virgen del Pilar en Andorra (incoado B.I.C. 18/04/2001 expediente 119/2001).

Art. 32 Bienes sometidos a Protección Preventiva.

Estarán sometidos a protección preventiva todos los edificios que den fachada hacia los B.I.C y además los siguientes:

- Calle Candela 2-4-6.
- Calle Mayor 24
- Calle Mayor 22.
- Calle Aragón 17 (Edificio La Jota)
- Calle La fuente 86 (Horno de Pan Cocer)
- Calle Aragón 26 y 28.
- Ermita de San Macario
- Castillete del Pozo San Juan.

Art. 33 Bienes sometidos a Protección Ambiental.

Estarán sometidos a protección ambiental los inmuebles que conforman las calles incluidas en la zona A0, Casco Antiguo de Andorra. En particular:

- Zona comprendida entre las calles Alta al sur, avenida San Jorge en su tramo final al este, calle Joaquín Costa y Joaquín Galve al norte, y calle Barranco y arranques de las calles Porvenir, Morella y Cerrado de San Juan al oeste, incluyendo la calle Aragón.

- Calles Aragón, Alta, Candela, Mayor, de la Fuente (solo desde Plaza Compromiso de Caspe) y calle Baja y las plazas y plazuelas de San Blas, de la Iglesia, de España, y la de Don Manuel Aguado y laza Santa Bárbara.

Art. 34 Protección Arqueológica.

Estarán sometidos a protección arqueológica los siguientes yacimientos:

- Las Algeceras.
- Balsa Juncalvo.
- Cabecico Royo.
- EL Cabo.
- Camino de la Atalaya.
- Campo La Tinaja.
- Carralcorisa I y Carralcorisa II.

- Carralloza I, Carralloza II y Carralloza III.
- La Caseta de Forings.
- La Cerrada.
- La Cueva.
- Los Fayos Bajos y Los Fayos.
- Fuente de Carchea.
- Hallazgo suelto.
- El Mas de la Sacristana I y El Mas de la Sacristana II.
- Mas de López I, Mas de López II y Mas de López III.
- Mas de los Garranchas.
- Mas de Rufa.
- Piagordo I y Piagordo II.
- Piñuela I y Piñuela II.
- Umbría de la Alchoza I, Umbría de la Alchoza II y Umbría de la Alchoza III.
- Val de Ariño I, Val de Ariño II, Val de Ariño III y Val de Ariño IV.
- Val de Lizandra.
- Val de Molinos I y Val de Molinos II.
- Valdecebros.
- Ermita Nuestra Señora del Pilar.
- Necrópolis el Cabo.

Art. 35 Protección paisajística

Se han delimitado los relieves más encumbrados y visibles en los parajes de Las Picuetas, San Macario y La Atalaya.

Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje.

La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección del medio natural y perceptual y del patrimonio cultural, así como en el sistema hidrológico. No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen, y entre otros al Manual de Señalización Turística de Aragón (Orden de 11 de marzo de 2002. B.O.A. nº39 de 3 de abril de 2002).

Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

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 restar 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 queiebros 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.

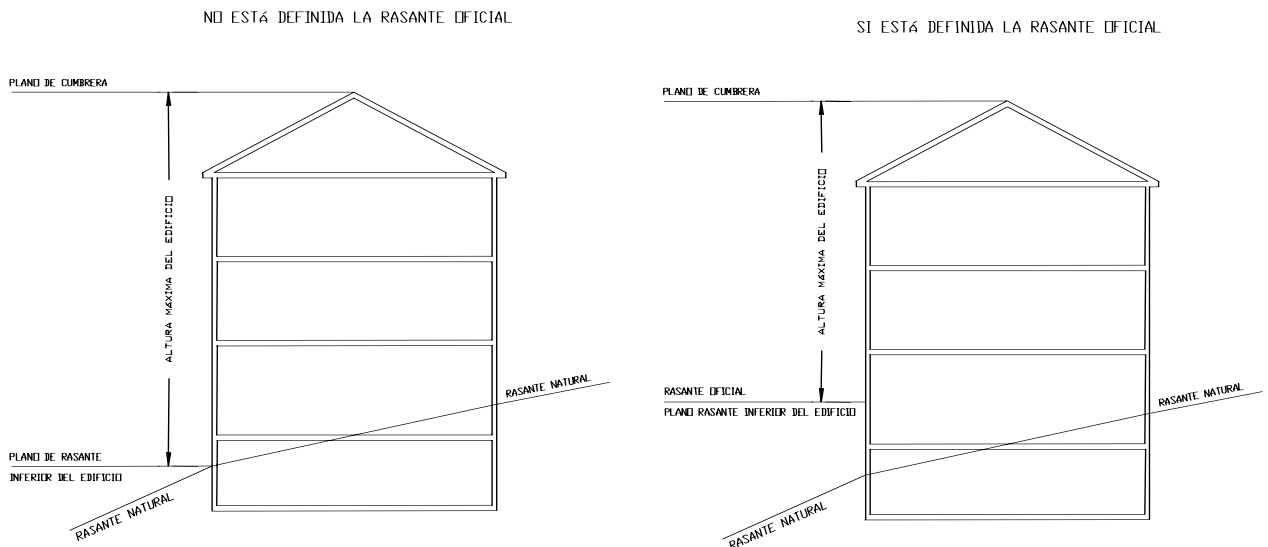
Es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural ó con la rasante modificada del terreno, la más baja de las dos, en el caso de que no estén definidas rasantes oficiales, ó con la rasante oficial en caso de esté definida.

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.

DEFINICIÓN GRAFICA DE RASANTES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**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 les corresponda en función de la zona y grado en 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, testers, piñones, medianiles, etc.: la línea horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

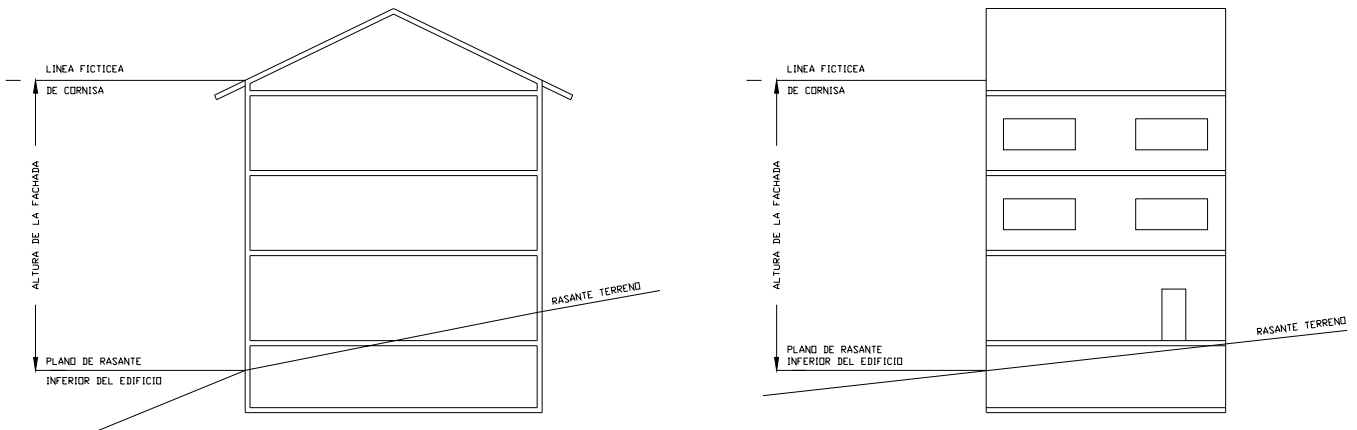
42.3 Altura en número de plantas habitables.

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.

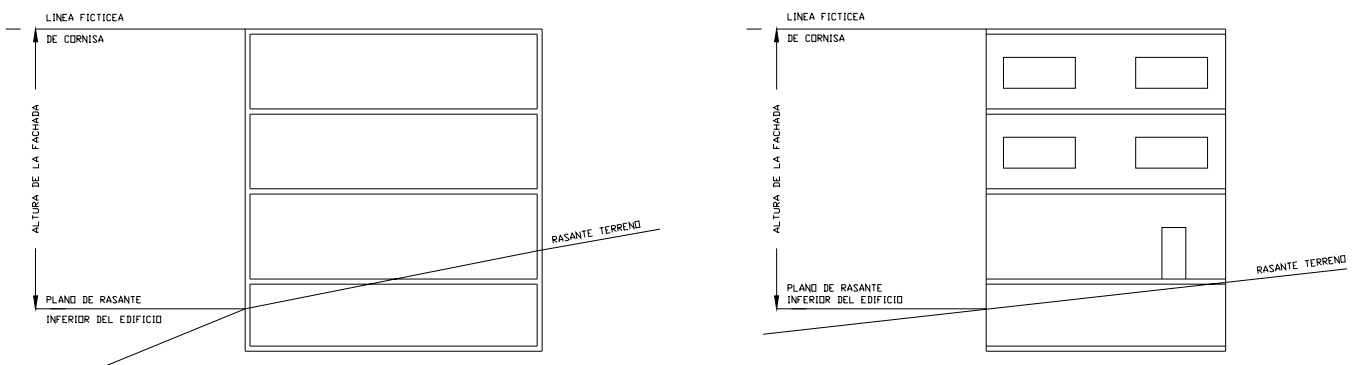
En aquellos casos en los que numero de plantas venga grafiado en los planos (l Alturas máximas permitidas), este será limitante. En caso contrario se regirá según lo dispuesto en estas normas.

DEFINICIÓN GRAFICA DE LA ALTURA DE FACHADA

FACHADAS A LAS QUE ENTREGUE EL FALDÓN DE CUBIERTA



FACHADAS CON CUBIERTA PLANA



Planta baja.

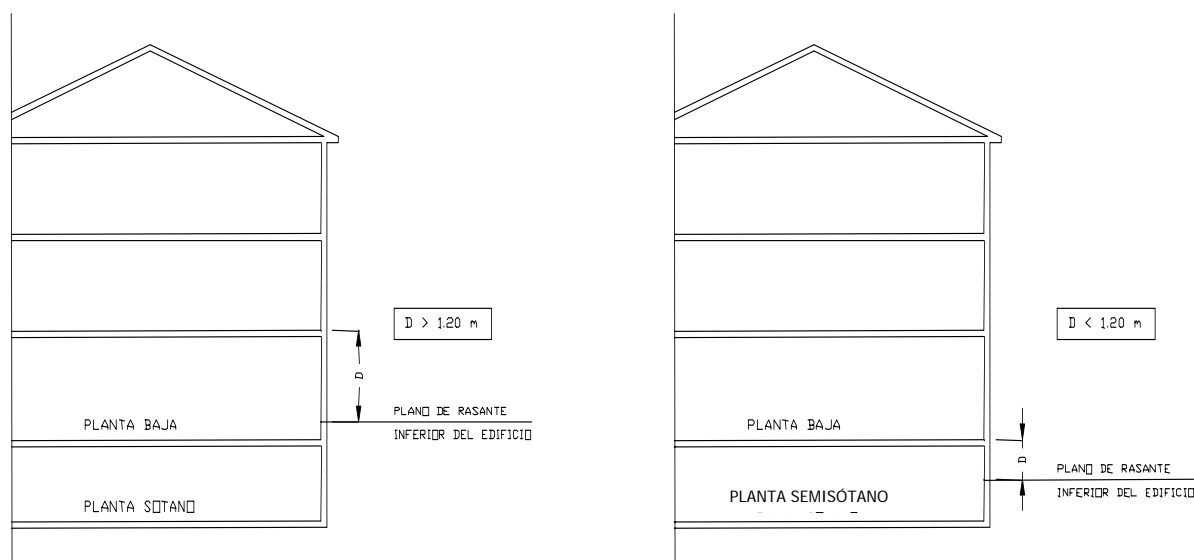
Es la planta de menor cota de las que componen la edificación cuyo techo, medido en la cara inferior del forjado, se sitúe más de 1,00 m. por encima del plano de rasante inferior del edificio antes definido.

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 más 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.

DEFINICIÓN GRÁFICA 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 está 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 retran-

queos 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.

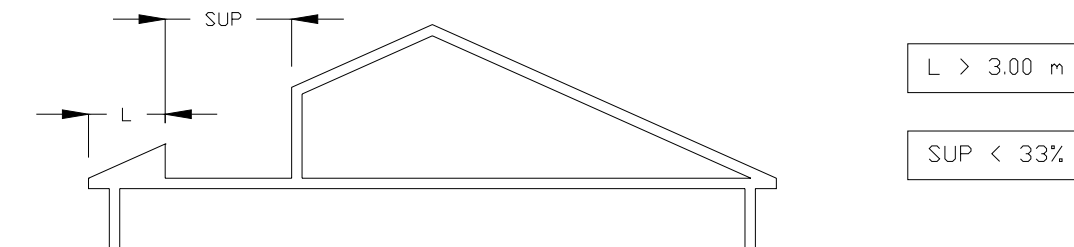
Se limita el arranque de la entrecubierta a 0,60 metros máximo medidos desde la cara superior del forjado inmediatamente anterior, salvo en las zonas extensivas en las que arrancará directamente de la cara superior del forjado.

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

lar 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.

DEFINICIÓN GRÁFICA 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, tendaderos, 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 paredes, 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 orde-

nación 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 más 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.

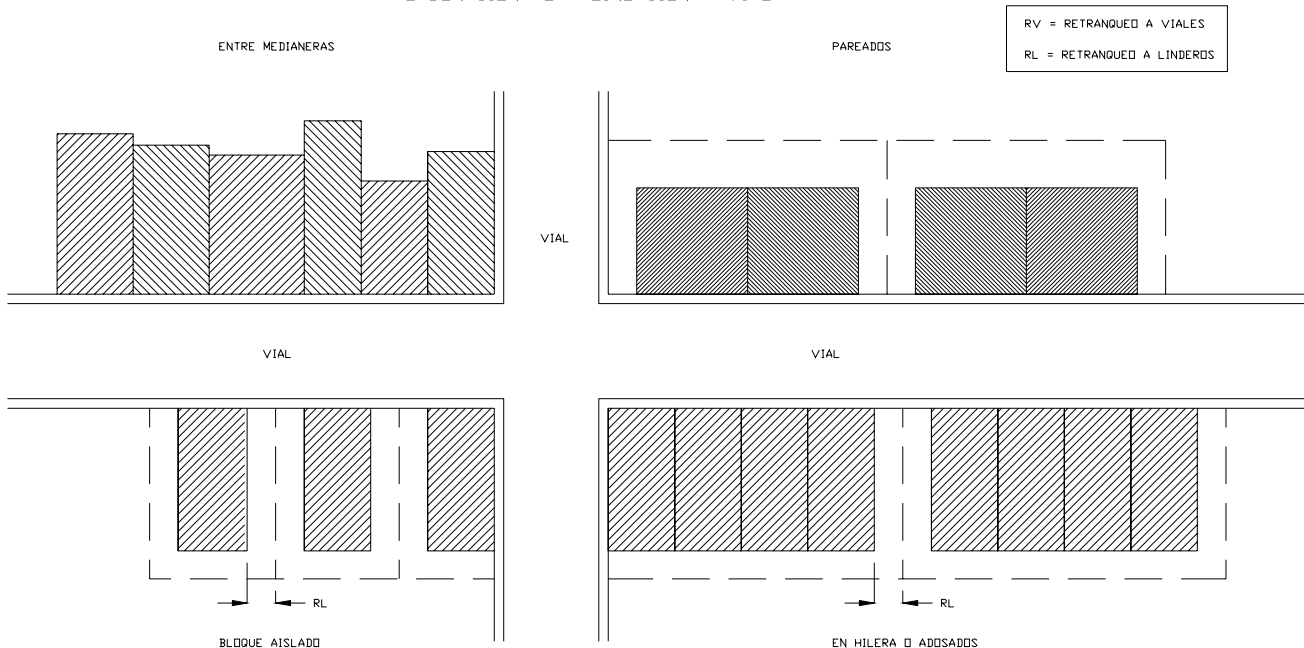
Un bloque aislado con dos viviendas individuales, ambas con condición de exterior.

62.4 En hilera.

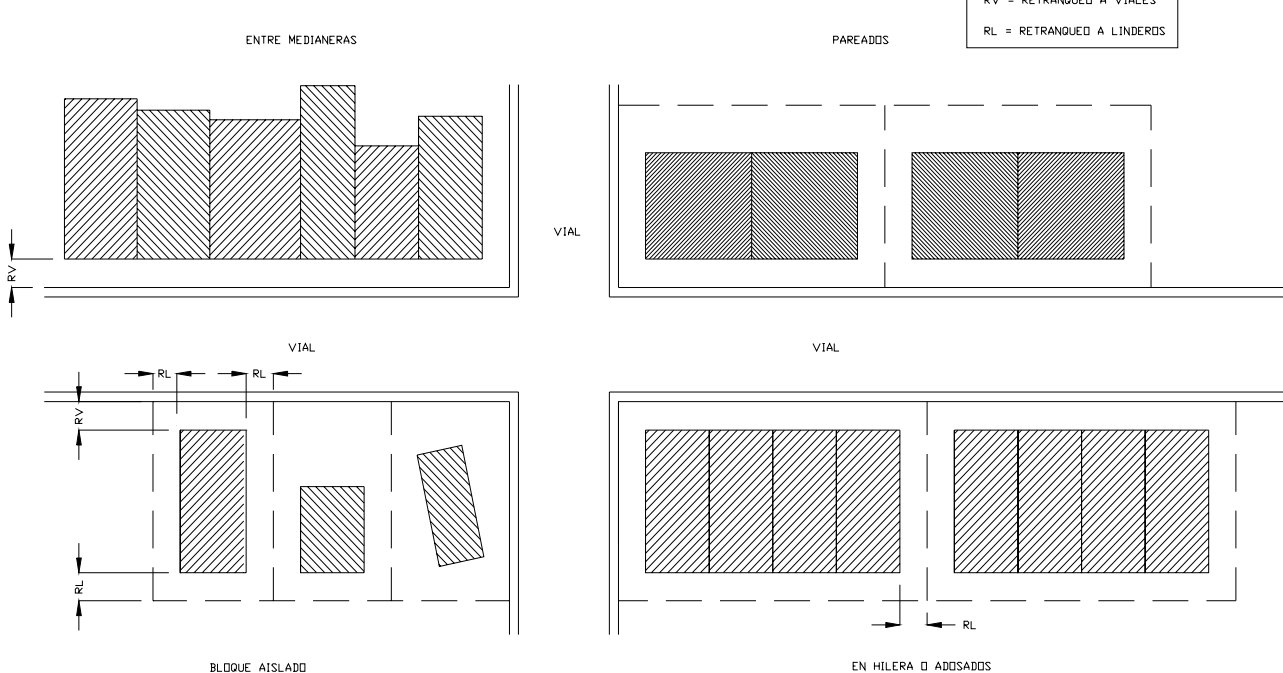
Un bloque aislado con más de dos viviendas individuales y un máximo de cuatro, todas con condición de exterior.

DEFINICIÓN GRÁFICA DE LA DIVERSIDAD DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN A VIAL



ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN ABIERTA

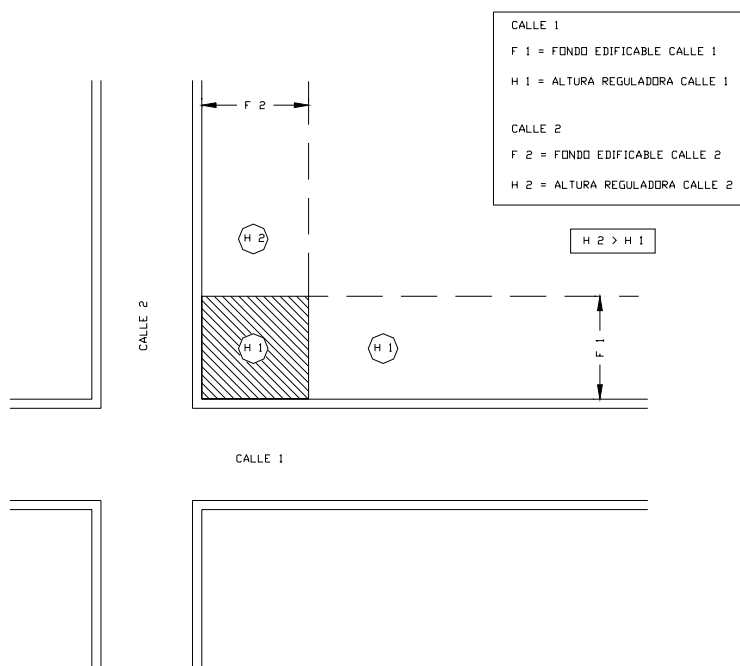


Art. 63 Unión de parcelas colindantes.

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.

EDIFICACIONES CON FACHADA A DOS O MAS VIAS, QUE FORMAS ESQUINAO, CON ALTURAS 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) a excepción de los chaflanes.

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 afectados 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, estén afectados por chaflán, 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 m ²	25 m ³
Dormitorios de 1 cama	6 m ²	15 m ³
Sala de estar	14 m ²	35 m ³
Cocina	6 m ²	15 m ³
Aseo	3 m ²	6 m ³
Sala de estar - cocina	18 m ²	45 m ³

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 QUINTO. NORMAS DE URBANIZACIÓN. CAPÍTULO I. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Art. 79 Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano no consolidado y los Planes Parciales y Especiales, así como en su caso, la ejecución directa de Sistemas Generales en cualquier clase de suelo, de conformidad con lo establecido en el Art. 97 de la LUA.

En suelo urbano consolidado no cabe la formulación ni aprobación de Proyectos de Urbanización, salvo lo dispuesto en el apartado anterior para la ejecución directa de sistemas generales. En esta categoría de suelo, las necesidades de urbanización se resolverán mediante los Proyectos de Obras Ordinarias que regula el artículo 98 de la Ley Urbanística.

Art. 80 Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Incluirán todas las obras necesarias para llevar a la práctica el planeamiento en una Unidad de Ejecución o ejecutar directamente los sistemas generales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios.

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Art. 81 Obras a incluir en los proyectos de urbanización.

-Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización relativos a Planes Generales, Parciales y Especiales serán las siguientes:

-Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

-Red de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.

-Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

-Red de distribución de energía eléctrica.

-Red de alumbrado público.

-Redes de telecomunicaciones.

-Jardinería en el sistema de espacios libres.

-Cualesquiera otros servicios establecidos en el correspondiente Plan.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector o de la Unidad de Ejecución con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.

Art. 82 Grado de definición de los proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización contendrán como mínimo los documentos enumerados en el Reglamento de Planeamiento. Asimismo contendrán:

-Expresión gráfica de los documentos de planeamiento urbanístico que desarrollen.

-Justificación de la necesidad del proyecto.

-Límites concretos de las obras a ejecutar.

-Detalle del lugar y forma de realizar las conexiones con los servicios existentes, en caso de que conecten con aquellos, y ocupaciones de terrenos necesarios.

Los cálculos de habitantes, a efectos de redes y caudales, deben realizarse utilizando datos reales de población, aplicando coeficientes de puntas, etc.

Art. 83 Condiciones particulares de la urbanización.

83.1 Calzadas y aceras.

Por norma general, las calzadas y aceras cumplirán lo establecido para el suelo urbanizable en el Artículo 84 del reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón (Ley 5/99), y para el Suelo consolidado como norma general no será obligatoria acera.

83.2 Aparcamientos.

Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y veinte centímetros de anchura y cuatro y medio de longitud.

La reserva y disposición de aparcamientos cumplirá los módulos mínimos previstos en la Ley.

83.3 Parques y jardines públicos.

Los proyectos de urbanización incluirán las obras de acondicionamiento de parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego a implantar de acuerdo con los módulos exigibles en el planeamiento.

El proyecto incluirá el movimiento de tierras, la aportación de terreno adecuado, la plantación de árboles, arbustos y medidas decorativas, la implantación de instalaciones y obras auxiliares (edificaciones, redes de agua y riego, alumbrado, juegos, etc.), así como la previsión de conservación, mantenimiento y reposición no condicionada al menos durante 1 año.

83.4 Condiciones generales del abastecimiento y distribución de aguas.

Cuando se conecte con la red general de aguas del municipio, se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudica a las condiciones de potabilización o presión de la red actual.

Si no se conecta con la red municipal, se incluirá documentación que acredite que se cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.

La red cumplirá las siguientes condiciones:

-Quedan prohibidas los materiales tóxicos, y en particular el fibrocemento que contenga amianto. Deberá acreditarse la composición de los materiales colocados.

-El diámetro mínimo será 90 mm y el timbraje mínimo será 10 bares.

-El recubrimiento mínimo de la tubería será de 90 centímetros.

-Habr  arquetas con llaves de corte de forma que pueda aislarse toda la actuaci3n.

-Se cumplirá la normativa de hidrantes.

83.5 Condiciones generales del saneamiento y alcantarillado.

Quando se conecte con la red general de saneamiento del municipio, deberá comprobarse que esta tiene capacidad suficiente como para evacuar los caudales actuales y los de nueva aportaci3n. Los vertidos cumplirán las normas de calidad del Instituto del Agua de Arag3n.

Si no se conecta a la red municipal, se incluirá una estaci3n de depuraci3n de aguas residuales, y la correspondiente autorizaci3n de vertido del Organismo responsable.

Se recomienda la construcci3n de redes unitarias, en su caso con tanques de tormentas. El c culo de la red se realizará según este criterio. El agua procedente de barrancos o cuencas exteriores deberá ser restituida mediante una red independiente al mismo cauce o barranco en un punto situado aguas debajo de la actuaci3n, o a otro punto en el que se cuente con la pertinente autorizaci3n. Si ello no fuera posible, se estudiar  su incorporaci3n a la red de saneamiento, debiendo justificarse en este caso que el sistema tiene capacidad suficiente.

Quedarán prohibidos los pozos negros en todo el suelo; cualquier actividad o asentamiento tanto en zonas urbanas, urbanizables o no urbanizables deberá estar dotada de un sistema de saneamiento y depuraci3n independiente y adecuado a las características de la implantaci3n.

La red cumplirá las siguientes condiciones:

-Las tuberías serán de hormig3n, Polietileno o de otro material de similares características.

-El diámetro mínimo será 400 milímetros.

-Las alineaciones serán rectas en planta y en alzado y habrá pozos de registro en todos los quiebros y al menos cada 50 metros.

-La pendiente mínima será de 0,5% (a menos que se justifique que la velocidad en condiciones medias supera, con otra pendiente, la velocidad de sedimentaci3n que se establece en 0,60 m/seg.). La pendiente máxima garantizar  una velocidad, en condiciones medias, no superior a 5 m/seg..

-Las acometidas se realizarán con tubería mínima de 150 mm. La conexi3n se realizará mediante pieza especial o arqueta ciega.

83.6 Condiciones generales de la red de energía eléctrica.

Tanto en nuevas instalaciones como en las existentes se estará a lo dispuesto en los Reglamentos de Alta y Baja Tensi3n y, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformaci3n.

Los Proyectos deberán aportar documentaci3n que justifique la conformidad con la Compa a suministradora.

La elaboraci3n de proyectos de nuevas instalaciones deberá adecuarse a los siguientes criterios:

-Las conducciones en suelo urbano y urbanizable se harán enterradas.

-La previsi3n de potencia se adecuará a lo dispuesto en el reglamento Electrotécnico de Baja Tensi3n, aplicando el grado de electrificaci3n elevado para viviendas.

-Los Centros de Transformaci3n deberán situarse a distancia de las zonas habitadas.

83.7 Condiciones generales del alumbrado público.

Los niveles de iluminaci3n previstos como mínimo para los viarios públicos serán:

-Vías de más de 8 metros de anchura, la iluminancia media en servicio será 25 lux.

-Vías de polígonos industriales, la iluminancia media en servicio será 18 lux.

-En vía de menos de 8 metros de anchura, parques y jardines, la iluminancia media en servicio será 12 lux.

La red será enterrada. El modelo de báculo y farola deberá ser expresamente sometido a valoraci3n y aprobaci3n del Ayuntamiento y en todo caso deberán ser opacos o cerrados en su parte superior.

83.8 Condiciones generales de la red de telecomunicaciones.

Los Proyectos deberán aportar documentaci3n que justifique la conformidad con la Compa a suministradora.

Será de aplicaci3n 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).

Se prohíbe la instalaci3n de antenas repetidoras en suelo urbano y urbanizable.

El trazado de la red será subterráneo en el suelo urbano y urbanizable.

83.9 Condiciones generales de la red de gas.

Los Proyectos deberán aportar documentaci3n que justifique la conformidad con la Compa a suministradora.

La distribuci3n canalizada de gas natural tendrá una presi3n mínima garantizada de 0,5 bares.

Las dotaciones a considerar en viviendas que cuenten con calefacci3n, agua caliente sanitaria y quemadores en cocina será de 0,8 m³(n)/h mínimo por vivienda.

Las dotaciones mínimas en zonas industriales y de servicios será de 0,01 m³(n)/h por metro cuadrado edificable.

Art. 84 Conservaci3n de los servicios.

En los proyectos de urbanizaci3n se incluirán determinaciones acerca del organismo encargado de la conservaci3n y explotaci3n de los servicios urbanos.

Art. 85 Normas de supresi3n de barreras arquitect3nicas.

Los proyectos de urbanizaci3n se dotarán de itinerarios accesibles para los minusválidos.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 19/1999, del Gobierno de Arag3n, por el que se regula la promoci3n de la accesibilidad y supresi3n de barreras arquitect3nica, urbanísticas, de transportes y de la comunicaci3n.

Art. 86 Tramitaci3n de los proyectos de urbanizaci3n.

Los Proyectos de Urbanizaci3n se tramitarán y aprobarán a través del mismo procedimiento establecido en la Ley Urbanística y el Reglamento:

-Podrán ser formulados por los Ayuntamientos y por cualesquiera otras personas. Los Ayuntamientos podrán asimismo introducir modificaciones en las propuestas presentadas por éstas últimas.

-Serán aprobados inicialmente por el Alcalde, que s3lo podrá denegar la aprobaci3n inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales.

-Recaída la aprobaci3n inicial, se someterá a informaci3n pública y audiencia a los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo.

-La aprobaci3n definitiva corresponde al Alcalde.

No obstante, la aprobaci3n definitiva de los proyectos de urbanizaci3n u obras ordinarias no podrá efectuarse sin el previo informe, y si fuese necesario, autorizaci3n, de los organismos y entidades competentes siguientes:

-Carreteras: en el caso de que el proyecto incida en zona de policía de carretera, o se dé acceso desde una carretera de la red Autonómica, en definitiva cuando afecten a zonas de uso y defensa de la carretera.

-Confederación Hidrográfica del Ebro: en el caso de que el proyecto afecte a zona de policía de cauces, incluya captación de aguas o vertidos o depuraciones de agua residuales con vertido posterior a cauces.

-Otros organismos que hubieran de informar por razón de sus competencias específicas.

En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado que se desarrollen mediante proyecto de urbanización, en cuanto afecten a zonas de uso y defensa de carreteras, es necesario el informe preceptivo de la administración competente en cada caso.

CAPÍTULO II. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

Art. 87 Actuaciones Asistemáticas en suelo urbano consolidado.

87.1 Obligaciones de los propietarios.

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

-Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

-Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca. Si la cesión es mayor del quince por ciento, el Ayuntamiento indemnizará por el exceso, previa formalización por escrito en la que conste el compromiso del propietario y el acuerdo con el Ayuntamiento.

87.2 Normalización de fincas.

Si las cesiones de suelo que suponen los nuevos trazados urbanos son uniformes y proporcionados a la superficie de las fincas afectadas, y estas tienen el mismo aprovechamiento urbanístico, el conjunto de propietarios afectados constituye una unidad de gestión a la cual puede aplicarse la normalización de fincas, a fin de adecuar la configuración física de las propiedades al nuevo diseño.

La normalización de fincas definirá los nuevos linderos de las fincas y no afectará a superficies mayores del 15% de cada una de ellas, ni incluirá edificaciones que puedan quedar fuera de ordenación. En el supuesto de que alguna parcela supere el 15%, se actuará según lo definido en el punto anterior.

El proyecto de normalización será aprobado por el Ayuntamiento, que lo remitirá al Registro de la Propiedad para su inscripción y debida constancia.

87.3 Supuestos de propietario único.

Cuando la totalidad de los terrenos que puedan constituir una unidad de gestión en suelo urbano pertenezcan a un solo propietario no se autorizará ninguna actuación tendente a su aprovechamiento urbanístico sin la previa cesión de los terrenos necesarios para la apertura o reforma de calles.

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 está 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 prohíbe 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 todas 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.), activida-

des 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 Mo-

lestas, 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 producen 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 clasificados 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 CO 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 un 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 es-

pectáculos 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 Viterianas.

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.

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.

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.

CAPÍTULO III. USOS ESPECÍFICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 105 Uso agrícola.

Es el relacionado con la producción agrícola, en todos sus aspectos, tanto en secano como en regadío. Se excluyen expresamente de este uso, por ser objeto de regulación específica:

-Las edificaciones agrícolas.

-Las roturaciones, explanaciones y nivelaciones.

-La apertura de nuevos caminos.

Art. 106 Uso Forestal.

Es el relacionado con el uso forestal, tanto en superficies repobladas con pinares u otras especies, como en zonas de vegetación natural en etapas seriales diversas. Se incluyen en este uso los cortafuegos, cuya apertura y mantenimiento es obligatoria, pero no los caminos ni los almacenes, refugios y casetas, que son objeto de regulación específica.

Art. 107 Uso Ganadero.

Es el destinado a la guarda y explotación de animales. Se regirá por lo establecido en el Decreto 200/1997, de 9 de Diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Parcial Sectorial sobre Instalaciones y Explotaciones Ganaderas y demás normativa sectorial que le sea de aplicación.

A los efectos de este Plan, el uso se divide en los distintos tipos:

-Ganado porcino.

-Ganado bovino.

-Ganado ovino y caprino.

-Ganado equino.

-Ganado cunícola.

-Ganado avícola.

-Ganado canino.

-Otras especies.

Se distingue igualmente entre:

-Uso ganadero extensivo. Se considera como tal el pastoreo de especies animales, sin existir concentración, ni usos edificatorios para la guarda o estabulación.

-Uso ganadero Intensivo. Explotación de especies animales mediante estabulación. Implica concentración y, en consecuencia, un impacto en el territorio de diverso grado

En lo que se refiere a las normas de tramitación y las normas mínimas higiénico-sanitarias y medioambientales

que deben cumplir las explotaciones ganaderas, a las distancias entre explotaciones, a las infraestructuras e instalaciones que deberán tener las explotaciones serán de aplicación las disposiciones siguientes:

-Real Decreto 324/2000, en lo relativo a infraestructuras e instalaciones que deberán tener las explotaciones porcinas, modificado por RD 3483/2000, de 29 de diciembre.

-Real Decreto 1547/2004, de 25 de junio, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones cunícolas.

-Real Decreto 1084/2005, de 16 de septiembre, de ordenación de la avicultura de carne.

-Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones apícolas.

-Real Decreto 448 /2005, de 22 de abril, por el que se modifican el Real Decreto 519/1999, de 26 de marzo, por el que se regula el régimen de ayudas a la apicultura en el marco de los programas nacionales anuales, y el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones apícolas.

-Decreto 200/97, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, en lo que no se oponga a los Reales Decretos precedentes.

Art. 108 Uso de protección del medio ambiente.

Se incluyen en este uso todas aquellas construcciones e instalaciones cuyo fin primordial sea la protección del medio ambiente y de los recursos naturales de todo orden:

-Restauración, encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos.

-Actuaciones de mejora del ecosistema.

-Actuaciones de potenciación del medio natural.

-Instalaciones para extinción de incendios.

-Instalaciones de prevención de avenidas.

-Instalaciones de control de emisiones líquidas o gaseosas.

-Instalaciones de vigilancia forestal.

-Otras asimilables.

Art. 109 Roturaciones, explanaciones y nivelaciones.

Se incluyen aquí los movimientos de tierras que afectan a más de 10.000 metros cuadrados de superficie con vegetación natural, o que supongan un volumen de movimiento de tierras de más de 10.000 metros cúbicos.

Art. 110 Apertura de nuevas pistas y caminos.

Se incluyen aquí tanto los caminos agrícolas como los forestales o de cualquier otra naturaleza siempre que tengan una longitud de 500 metros.

Art. 111 Vallados y cercados.

Se incluye el vallado o cercado de fincas en las que exista edificación o se realice actividad industrial..

Art. 112 Acampada.

Se incluyen en este uso las instalaciones de campamento de turismo, según se definen en el Decreto 125/2004 de 11 de mayo, Reglamento de alojamientos turísticos al aire libre o en la normativa autonómica que esté vigente.

Art. 113 Caseta o refugio agrícola.

Se incluyen dentro de esta categoría las casetas agrícolas y construcciones de refugio en suelo no urbanizable de hasta 15 metros cuadrados.

Art. 114 Masico.

Se consideran incluidas en esta categoría las edificaciones situadas en suelo no urbanizable destinados a uso recreativo, que no tienen carácter de vivienda, con una superficie máxima de 60 m² construidos en una planta.

Art. 115 Usos vinculados a la explotación de los recursos naturales.

Se consideran dentro de esta categoría de usos los siguientes:

- Actividades extractivas: instalaciones y edificaciones mineras, incluyendo canteras y minas a cielo abierto.
- Instalaciones de tratamiento de áridos: instalaciones y edificaciones extractivas y de clasificación y machaqueo.
- Instalaciones de producción energética, tanto centrales térmicas con combustible sólido, líquido o gaseoso, como aprovechamientos hidroeléctricos y parques eólicos, fotovoltaicos, biomasa...

Art. 116 Usos vinculados a las obras públicas.

Se refiere a las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Estarán sometidos a licencia municipal los siguientes:

- Edificios o instalaciones de parada de viajeros de transporte público.
- Puestos de socorro y primeros auxilios.
- Uso hotelero y hostelero vinculado a la carretera.
- Vivienda unifamiliar vinculada a alguno de los anteriores usos para personas que deben permanecer de forma continua en la construcción o instalación.

No estarán sujetas a licencia municipal las construcciones provisionales funcionalmente vinculadas a la construcción de una carretera, ni las permanentes vinculadas a su conservación, explotación, mantenimiento y vigilancia, tal y como se recoge en el Art 78.2 del Reglamento de la Ley de Carreteras de Aragón.

Art. 117 Usos de interés público.

Se incluyen en este apartado aquellos usos especiales que, en algunos casos, se ubican en mejores condiciones en suelo no urbanizable como:

- Centros de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.
- Centros penitenciarios y similares.
- Depuradoras de aguas residuales y plantas potabilizadoras.
- Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y transferencia de residuos sólidos.
- Otras similares.

Art. 118 Uso científico y cultural.

Es el uso vinculado con el estudio y la protección de los recursos naturales, paleontológicos, arqueológicos y culturales.

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 Título, 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 circun-

dante, y utilizará materiales acordes a los utilizados en la zona, con colores y texturas que no distorsionen. Las fachadas serán, salvo justificación específica, 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 planarse 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 prohíbe el fibrocemento que utilice como fibra el amianto.

Las cubiertas no podrán superar en ningún momento la altura máxima visible en la cumbre. 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 cumbre 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 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.

Cuando exista algún solar sin edificar o se produzca el derribo de una finca, sin que se prevea su construcción en el plazo máximo de tres meses, será obligado adoptar las siguientes disposiciones alternativas:

-Cercar los solares en alineación oficial con una valla o cerca opaca convenientemente acabada y con espesor suficiente para asegurar su solidez y conservación. Su altura será como mínimo de 2 metros.

-Alternativamente, se podrá realizar un tratamiento superficial del suelo consistente en la extensión de una capa de pavimento que impermeabilice el mismo, la realización de las convenientes pendientes para el desagüe y drenaje de las aguas de lluvia así como la completa consolidación de las edificaciones circundantes para evitar que puedan producirse desprendimientos que afecten al uso que se pretende. En estos casos el solar deberá ponerse a disposición del Ayuntamiento para su utilización como aparcamiento, zonas de juego y recreo, pudiéndose establecer los convenios correspondientes para utilización pública.

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 op 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 DEI 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.

A5: RESIDENCIAL INTENSIVO GRADO 5.

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 Fuentevilla).

C5: RESIDENCIAL EXTENSIVO GRADO 5 (Zonas de nueva creación).

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.

N.º 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:

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 (barrio 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 Lé-cera (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 A5 Residencial intensivo grado 5 (zona deportiva).

1. Ámbito de aplicación: Zona de suelo urbano consolidado denominada Zona Deportiva según la delimitación que figura en los planos correspondientes

2. Tipo de ordenación: Ordenación Abierta

3. Tipología de edificación

Edificios de vivienda colectiva: Vivienda en Bloque Aislado.

Edificios de vivienda unifamiliar: Vivienda Aislada, pareada o entremedianeras.

4. Condiciones de uso.

a. Uso principal:

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

b. Usos compatibles:

Uso Hotelero

Uso Comercial en grado 1º y 2º.

Uso de oficinas. Se permiten usos no permanentes en planta sótano.

Garaje: en grado 1º y grado 2º, ubicado en planta baja y planta sótano.

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: 160 m2.

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: 10,5

N.º de plantas: 3: PB + 2 Plantas Piso

Ocupación máxima: 60% de la superficie de parcela en plantas alzadas para uso residencial y 100%, en planta baja.

Retranqueos: En alineaciones de vial curvo se admiten retranqueos variables hasta un máximo de 3 metros.

Art. 136 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. 137 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 justifiquen 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 m²

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. 138 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. 139 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. 140 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. 141 D3 Industrial grado 3 (Polígono La Estación).

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.

Tipo de ordenación. Edificación abierta.

Tipología de edificación.

Edificación aislada.

Se excluyen las edificaciones existentes.

4. Condiciones de uso.

a. Uso principal.

-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. 142 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. 143 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 previsible.

-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. 144 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 pre-escolares, 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. 145 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. 146 ZV.- Zonas verdes y espacios libres.

1. Ámbito de aplicación. Constituyen las zonas verdes y espacios 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.

Art. 147 Viario y plazas.

Uso vinculado a la circulación peatonal y rodada distinta del uso de zonas verdes y espacios libres

1. Ámbito de aplicación. Constituyen todos los espacios de Andorra del Suelo Urbano destinados a la circulación peatonal y rodada.

2. Condiciones de uso:

a.- Uso principal:

-Circulación peatonal y rodada excepto en las zonas verdes y espacios libres.

b.- Usos compatibles:

-Instalaciones propias del viario.

-Construcción de aparcamientos bajo rasante para uso privado o público quedando el subsuelo desafectado del uso público pasando a ser de naturaleza patrimonial.

c. Usos incompatibles:

Todos los usos no especificados anteriormente.

3. Condiciones de volumen:

No se establecen limitaciones al ser construcciones bajo rasante permitiéndose la construcción de los accesos y a nivel de sótano o semisótano.

CAPÍTULO III. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La gran mayoría de los suelos Urbanos No Consolidados tienen tipologías y condiciones similares a las establecidas para el Suelo Urbano Consolidado.

A Continuación se desarrollan aquellas no incluidas en el Capítulo anterior, o en su caso, las que estando incluidas en dicho capítulo precisan de nuevos parámetros o condiciones particulares.

Art. 148 C4 Residencial extensivo grado 4 (La Fuentecilla).

1. Ámbito de aplicación: Zona de suelo urbano no consolidado denominada La Fuentecilla según la delimitación que figura en los planos correspondientes

2. Tipo de ordenación: Ordenación Abierta

3. Tipología de edificación. Aislada, pareada en hilera o entremedianeras.

4. Condiciones de uso:

La zona incluye dos subzonas: Una residencial extensiva con tipologías aisladas, pareadas o en hilera y una residencial compatible en la que también se permite la tipología de vivienda plurifamiliar, en manzana completa, aislada dentro de la parcela, con los retranqueos pertinentes.

Residencial unifamiliar extensivo grado 1º.**a. Uso principal:**

-Residencia unifamiliar de condición aislada, pareada, en hilera o entre medianeras.

b. Usos compatibles:

-Hostelero y Comercial en grado 1º y 2º.

-Equipamiento y servicios: Sin más limitaciones que las de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

-Garajes y aparcamientos: únicamente permitidos en plantas sótano, semisótano y en planta baja, ocupando máximo un 30% de su extensión o al aire libre, pero en el interior de la parcela.

-Servicios e infraestructuras: solo en edificios exclusivos y siempre que haya quedado satisfactoriamente demostrada su necesidad. Tratamiento exterior acorde con el entorno.

-Uso deportivo: sin limitaciones.

-Zonas verdes y espacios libres: sin limitaciones.

c. Usos prohibidos: Los restantes.**Residencial extensivo grado 1º compatible con industria y servicios**

Los usos dominantes y compatibles son los mismos que en el caso anterior.

Se permite la tipología de vivienda plurifamiliar, en manzana completa, aislada dentro de la parcela, con los retranqueos pertinentes.

5. Condiciones de volumen.**Residencial unifamiliar extensivo grado 1º.**

-Edificabilidad: (1,090 m²/m².), 1,084 m²/m² sobre parcela neta.

-Altura: máximo 3 plantas (baja y dos alzadas), 9 metros. La tercera tendrá carácter de elemento singular y no podrá ocupar más del 30% de la planta segunda.

-Su carácter es de máximo y pueden construirse menos alturas.

-Parcela mínima: 160 m², con 6 metros de anchura mínima de fachada.

-Ocupación máxima: 65% de la superficie de parcela. En planta tercera, solo el 30% de la superficie ocupada en planta 2ª.

-Alineaciones: Las máximas para cada manzana son las señaladas en el plano del Plan Parcial.

-Retranqueos: 3 metros del lindero posterior, si es colindante con otra parcela. No se señalan en el resto de los casos.

Residencial extensivo grado 1º compatible con industria y servicios

-Edificabilidad: (1,090 m²/m².), 1,084 m²/m² sobre parcela neta.

-Altura: máximo 3 plantas (baja y dos alzadas), 9 metros. La tercera tendrá carácter de elemento singular y no podrá ocupar más del 30% de la planta segunda.

-Su carácter es de máximo y pueden construirse menos alturas.

-Parcela mínima: 160 m². Con 6 metros de anchura mínima de fachada.

-Ocupación máxima: 65% de la superficie de parcela, para uso residencial.

-100%, en planta baja, para el caso de que se ocupe totalmente para uso industrial y se respeten los retranqueos (alegación admitida)

-En planta tercera solo el 30% de la superficie ocupada por planta 2ª.

-Alineaciones: Las definidas por los retranqueos

-Retranqueos: 3 metros a linderos, excepto frentes de fachada.

Art. 149 C5 Residencial extensivo grado 5 (zonas de nuevo desarrollo en u.e. en variante de allosa).

1. Ámbito de aplicación. Zonas de nuevo desarrollo próximas a la carretera comarcal variante de Andorra a Múnsa según delimitación del Plano de Ordenación.

2. Tipo de ordenación. Por edificación abierta.

3. Tipología de edificación. Se permitirá la edificación en vivienda aislada, pareada, en hilera y entre medianeras, conforme a las presentes normas. La tipología edificatoria deberá ser homogénea en cada una de las zonas que se delimiten.

4. Condiciones de uso.

a. Uso principal:

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

b. Uso compatible:

-Uso hotelero y hostelero en grados 1º y 3º.

-Uso de oficinas.

-Uso comercial en grados 1º y 2º.

-Talleres de reparación: en grado 1º, ubicado en planta baja y plantas semisótano y sótano.

-Garaje: en grado 1º, ubicado en planta baja y plantas semisótano y sótano.

-Uso artesanal.

-Zonas verdes y espacios libres.

-Uso de equipamientos.

-Uso de servicios públicos e infraestructuras.

c. Uso prohibido: Los restantes.

5. Condiciones de volumen.

a. Parcela neta mínima:

-Para bloque aislado: 200 m2.

-Para edificación pareada: 350 m2.

-Para edificación en hilera: $Sp=(m-1) \times 200$ m2, siendo Sp la superficie de la parcela expresada en m2 y m el número de viviendas.

b. Fondo máximo edificable: 16 m

c. Fachada mínima: 8 m.

d. Longitud mínima del frente de parcela: 12 metros.

e. Ocupación máxima de parcela neta : 60 %

f. Altura de la edificación:

-Altura máxima: 13,50 m.

-Altura de fachada: 10,50 m.

-N.º de plantas: 2 (1PB + 1PP).

Retranqueos:

Mínimos a linderos:

-3 metros al linder posterior.

-5,00 metros a linderos laterales para edificaciones aisladas o pareadas.

Alineaciones oficiales: 3,00 metros.

Si existe línea de edificación, la edificación se alineará a la misma.

Art. 150 D6 Industrial grado 6 (S.U.N.C. polígono comarcal).

1. Ámbito de aplicación.

Se ubica al este de los terrenos ocupados por la Central Térmica limitando al este y al norte con el Sistema General que conecta las carreteras A - 1415 y A-1407. Al Oeste linda con la Carretera Autonómica A - 1415 y al sur con el vial pavimentado que comunica la cantera Horcallana con la central térmica.

2. Tipo de ordenación. Por edificación abierta.

3. Tipología de edificación. Se permitirá la edificación aislada o entremedianeras, conforme a las presentes normas.

4. 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 manteni-

miento, 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.

5. Condiciones de volumen.

-Parcela mínima: No se establece.

-Edificabilidad:

La suma de superficies construidas de todas las edificaciones del sector, no podrán sobrepasar la cifra de 95.100 m2 obtenida de la aplicación del índice de 0,30 m²/ m² a la superficie total del sector.

-Altura máxima:

Uso Dominante: La necesaria para el buen desarrollo del uso dominante.

Usos Compatibles: 15 metros.

-Ocupación máxima:

El coeficiente de ocupación de la edificación en cada una de las parcelas de uso industrial será del 80%.

Este coeficiente de ocupación comportará necesariamente dejar una superficie libre de ocupación que corresponderá al menos en parte a los retranqueos obligados de la edificación que sean de aplicación.

-Alineaciones: las indicadas en los planos de ordenación.

-Retranqueos:

Se establece un retranqueo de 10 metros como mínimo a un frente de fachada.

-Aprovechamiento medio: 0,206 unidades por metro cuadrado de superficie de terreno aportado.

6. Aparcamiento.

Las parcelas de uso industrial deberán justificar la localización de la reserva de plazas de aparcamiento en la proporción de dos cada 100 m2 de edificación, pudiendo disponerlas en la superficie libre de la parcela.

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 151 Ejecución del planeamiento en suelo urbano.

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las Unidades de Ejecución delimitadas, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Las Unidades de Ejecución se han delimitado de forma que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión.

La elección del sistema de actuación se realizará de acuerdo con lo expuesto en el presente P.G.O.U. para cada Unidad de Ejecución. A estos efectos, el suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución, quedará directamente afectado al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de que se trate.

Art. 152 Desarrollo del suelo urbano no consolidado.

Para la ejecución del Plan se establecen Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado en áreas en las que ya se ha iniciado un determinado tipo de edificación, pretendiendo con ello una normalización de la situación preexistente, o en aquellas zonas de nueva ordenación en ámbitos vacantes pendientes de gestión.

Corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado, cuya ordenación detallada está contenida en el plan general con nivel de determinación análogo al del suelo urbano consolidado, pero que están pendientes de ejecución sistemática mediante el sistema de actuación que en cada caso se indica.

Estos sistemas de actuación son facultativos.

En la ficha correspondiente a cada ámbito, se indican los parámetros de aprovechamiento correspondientes a las distintas zonas pormenorizadas que la integran, por remisión a una zona concreta del suelo urbano consolidado, y con referencia, en su caso, a la superficie neta; complementariamente, se expresan otros índices pormenorizados que completan las previsiones genéricas de esta categoría de suelo. Cuando así se indica expresamente, se varían algunos de los parámetros propios de la ordenación de la zona de suelo urbano consolidado tomada como referencia, manteniéndose en todo lo no expresamente sustituido la ordenación establecida por el plan general para ella.

Cuando, por razón del tipo de parámetros empleados para la asignación de aprovechamientos, el plan general no contenga las normas precisas para la ubicación de la edificación en las parcelas resultantes de la gestión, se tramitará y aprobará conjuntamente con el instrumento de gestión un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

En dicho ámbito regirán todas las previsiones contenidas en la legislación urbanística en cuanto a la sustitución del sistema de actuación y a la subdivisión de la unidad de ejecución.

La ordenación contenida en el plan general podrá ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante un plan especial de reforma interior referido al sector completo, cuyas determinaciones deberán respetar los fines y objetivos de la ordenación indicados en cada caso, y mantener las limitaciones de uso, aprovechamiento global, la superficie de zonas verdes públicas, la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales, y, en su caso, la asignación de suelos de sistema general y la previsión mínima de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

TÍTULO NOVENO: SUELO URBANIZABLE
CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y
ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 153 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. 154 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. 155 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. 156 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 recorres 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.

Límites 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. 157 Directrices urbanísticas generales en áreas 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:

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.

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. 158 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 antes de la conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Se han establecido 2 sectores, uno de almacenaje y uno residenciales:

Sector 1. Zona de almacenaje. D5 Industrial Grado 5

Sector 2. Acceso oeste a San Macario. A2 Residencial intensivo grado 2

Art. 159 Sector 1. Zona de almacenaje (d5 industrial grado 5).

1. **Ámbito de aplicación.**

Es el suelo urbanizable delimitado destinado a uso de almacenaje, recayente a la carretera de Alloza y camino de las Minas.

2. **Ordenación Urbanística vinculante**

a. **Superficie del Sector:**

49.645 m2.

b. **Aprovechamiento medio:**

0,50 m2/m2.

c. **Edificabilidad neta:**

1 m2/m2.

d. **Tipo de ordenaciones.**

Edificación Aislada.

e. **Condiciones de uso.**

1. **Uso principal.**

Uso de Almacenaje en Grado 4º.

2. **Usos compatibles:**

Uso de almacenaje, en Grado 1º y 2º.

Uso de oficinas vinculado al uso principal.

Garaje de maquinaria agrícola.

3. **Usos prohibidos:**

Los restantes.

f. **Condiciones de volumen.**

-Parcela neta mínima: 500 m2.

-Fachada mínima: 10 m.

-Ocupación máxima de parcela neta.

100% en parcelas de menos de 1.000 m2.

80% en parcelas de más de 1.000 m2.

-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.

N.º de plantas: 2. En la Planta Alzada solo se permite un fondo de 10 metros contado a partir de las fachadas que tengan condición de exterior.

-Edificabilidad neta:

1 m2/m2.

-Retranqueos a linderos.

En parcelas de menos de 1.000 m2 la edificación será entre medianeras en los primeros 5 m, desde la fachada, permitiendo retranqueos mínimos de 3 m en el resto.

En parcelas de más de 1.000 m2 el retranqueo mínimo es de 5 m.

Retranqueos a la alineación oficial:

-En las parcelas de tamaño igual o inferior a 1.000 m2, se establece un retranqueo obligatorio a alineación oficial de 5 m en un frente de fachada.

-En las parcelas de tamaño superior a 1.000 m2, se establece un retranqueo de 5 metros como mínimo a un frente de fachada.

g. **Condiciones estéticas.**

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

h. **Aparcamientos.**

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

En el presente planeamiento no se encuentra delimitado ningún área con esta clasificación.

3. **Sistema de ejecución.**

Por cooperación.

4. **Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización.**

Las condiciones de urbanización vienen determinadas por las normas generales recogidas en este documento, y con el cumplimiento de los sistemas fundamentales grafados en los planos de Ordenación

El plazo de ejecución de este proceso se considera en cuatro años.

Art. 160 Sector 2. Acceso Oeste a San Macario. (A2 Residencial intensivo grado 2).

1. **Ámbito de aplicación.**

Está situado en el extremo sur del casco urbano, entre la carretera alloza y la val del río Regallo. Linda con la UE-5, con la calle Fuente Baja, la val del Regallo, con el fondo de las edificaciones de la calle Fuente Moreno y la calle Valdemolinos y con losl colegio Públicos Gloria Fuertes e Ibáñez Trujillo, y se limita al sur con el nuevo vial de acceso oeste a San Macario del que toma su nombre.

2. **Objetivos de la ordenación**

Con este suelo se da continuidad a la calle Paretones y se finaliza la urbanización de la calle Fuente Baja, y se genera el sistema general de nueva creación para dar acceso a San Macario por el Oeste y a la zona educativa situada en su entorno.

3. **Ordenación urbanística Vinculante.**

Se recoge en Planos la ordenación de los viales principales del Sector.

Superficie del Sector:

30.340 m2.

Aprovechamiento medio:

1,050 m2/m2.

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

Tipología de edificación. La edificación debe realizarse entre medianeras.

Condiciones de uso.

1. **Uso principal:**

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

2. **Uso compatible:**

-Uso residencial: en su categoría de uso residencial comunitario.

-Uso hotelero.

-Uso comercial: en todos sus grados. Especialidades de localización:

-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.

3. Uso prohibido:

-Los restantes.

f. Condiciones de volumen.

-Parcela neta mínima: 96 m².

-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.

4. Sistema de ejecución.

Compensación.

5. Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización.

Se incluye en esta unidad la mayor parte del Sistema General de nueva creación para acceso oeste a San Marcarío.

El sistema general incluido podrá obtenerse mediante la reparcelación de los terrenos del sector o bien anticiparse mediante ocupación directa del suelo necesario con cargo a dicha reparcelación.

En cumplimiento de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, se deberá reservar un 20% de la edificabilidad para vivienda protegida.

Las condiciones de urbanización vienen determinadas por las normas generales recogidas en este documento, y con el cumplimiento de los sistemas fundamentales grafados en los planos de Ordenación.

El plazo de ejecución de este proceso se considera en ocho años.

6. Dotaciones, Servicios y Equipamientos.

Se ajustarán a los módulos del Reglamento.

CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Art. 161 D5 Industrial grado 5 (zona de almacenaje).

Es el suelo urbanizable delimitado destinado a uso de almacenaje, recayente a la carretera de Alloza y camino de las Minas.

1. Superficie del Área:

48.356 m².

2. Edificabilidad bruta: 0,50 m²/m²

2. Tipo de ordenaciones.

En parcelas de menos de 1.000 m² por alineación a vial.

En parcelas de más de 1.000 m² edificación Aislada.

3. Condiciones de uso.

a. Uso principal.

Uso de Almacenaje en Grado 4º.

b. Usos compatibles:

Uso de almacenaje, en Grado 1º y 2º.

Uso de oficinas, vinculado al uso principal.

Garaje para material, vehículos y maquinaria agrícola.

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.

100% en parcelas de menos de 1.000 m².

80% en parcelas de más de 1.000 m².

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.

N.º de plantas: 2. En la Planta Alzada solo se permite un fondo de 10 metros contado a partir de las fachadas que tengan condición de exterior.

e. Retranqueos a linderos.

En parcelas de menos de 1.000 m² la edificación será entre medianeras en los primeros 5 m, desde la fachada, permitiendo retranqueos mínimos de 3 m en el resto.

En parcelas de más de 1.000 m² el retranqueo mínimo es de 5 m.

f. Retranqueos a la alineación oficial:

En las parcelas de tamaño igual o inferior a 1.000 m², se establece un retranqueo obligatorio a alineación oficial de 5 m en un frente de fachada.

En las parcelas de tamaño superior a 1.000 m², se establece un retranqueo de 5 metros como mínimo a un frente de fachada.

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. 162 D6 Industrial grado 6 (polígono comarcal).

1. Ámbito de aplicación.

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

2. Superficie del Sector:

1.840.868 m².

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Dotaciones, Servicios y Equipamientos.

Se ajustarán a los módulos del Reglamento.

7. 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. 163 Desarrollo del suelo urbanizable delimitado.

Los sectores de suelo urbanizable de uso residencial e industrial definidos en el Plan General se desarrollarán a través de Planes Parciales, que podrán ser de iniciativa particular a ejecutar en una o varias unidades de ejecución por compensación, o de iniciativa pública para ejecutarse por cooperación, en el caso de que no sea previsible su desarrollo por iniciativa privada en el plazo previsto por el Plan General para la obtención de las cesiones y sistemas generales adscritos a los sectores urbanizables.

Se podrán delimitar Unidades de Ejecución de al menos 5.000 m² de superficie atendiendo a los criterios de equidistribución que establece la legislación.

Art. 164 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. 165 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 DÉCIMO. SUELO NO URBANIZABLE CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN DEL NO URBANIZABLE

Art. 166 Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas zonas que, en aplicación de los criterios legales actualmente vigentes, este Plan General considera necesario preservar

de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

-Estar sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones, o servidumbres para la protección del dominio público.

-Por sus valores agrícolas, forestales, o ganaderos, o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o a la existencia de riquezas naturales y arqueológicas.

-Presentar graves y justificados riesgos para personas y bienes que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico.

Art. 167 Zonas que comprende el suelo no urbanizable.

El Plan General delimita y ordena los suelos no urbanizables en dos categorías:

-Suelo No Urbanizable Especial.

-Suelo No Urbanizable Genérico.

167.1 Suelo No Urbanizable Especial.

Constituye el Suelo No Urbanizable Especial los terrenos que el presente Plan General incluye en esta categoría:

-Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o la legislación sectorial;

-En función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

-En razón de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, paisajístico, ecológico, arqueológico o para la conservación del patrimonio natural y cultural.

-En razón a graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o cualquier otro riesgo natural que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

-En función de las características anteriores, aptitudes y destino principal del territorio clasificado como Suelo No Urbanizable Especial en el municipio de Andorra, se han dividido las zonas de acuerdo a los siguientes criterios de ordenación:

A. Medio natural.

A1. Ecosistemas mediterráneos singulares.

A2. Pinares y vegetación natural en relieves sobresalientes.

A3. Relieves con fragilidad paisajística en el entorno urbano.

B. Terrenos con limitaciones naturales.

B1. Cursos de agua, zonas inundables y zonas de recarga de acuíferos.

B2. Zonas con riesgos geológicos.

C. Patrimonio cultural.

C1. Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

D. Protecciones de infraestructuras.

D1. Carreteras.

D2. Ferrocarril.

D3. Caminos y vías pecuarias y abrevaderos.

D4. Abastecimiento.

D5. Saneamiento y depuración.

D6. Gasoducto.

D7. Líneas eléctricas de alta tensión.

D8. Telefonía.

E. Sistemas productivos primarios.

E1. Instalaciones mineras.

F. Entornos urbanos.

F1. Entorno urbano y protección de sus accesos

167.2 Suelo No Urbanizable Genérico.

Se integran en esta categoría los terrenos que son acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, y no han sido incluidos en la categoría especial a que alude el punto anterior.

Art. 168 Régimen del suelo.

Los propietarios de esta clase de suelo tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de acuerdo con su naturaleza, destinándolos de manera primordial a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la explotación racional de los recursos naturales dentro de los límites señalados en cada caso por las leyes y este Plan General.

Art. 169 Parcelaciones y segregaciones.

En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a la formación de núcleos de población según se define en estas Normas. Tampoco podrán efectuarse divisiones, segregaciones en contra de la legislación agraria o de las determinaciones normativas de este Plan General, o de figuras de planeamiento jerárquicamente superiores salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Art. 170 Normas generales de protección del paisaje.

La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleros deberá ser objeto de autorización específica, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección del medio natural y perceptual y del patrimonio cultural, así como en el sistema hidrológico. No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenderse, no obstante, a las características del medio en que se sitúan, y entre otros al Manual de Señalización Turística de Aragón (Orden de 11 de marzo de 2002; BOA de 3 de abril).

Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente. El Ayuntamiento redactará un Catálogo de estos árboles.

Art. 171 Normas generales de protección del recurso agua.

Con independencia de la clasificación específica que les asigna el Plan General entre los suelos no urbanizables especiales, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales y recursos subterráneos, se definen los siguientes conceptos:

-Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

-Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

-Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de 5 metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

-Recursos subterráneos: Considerando como tales las fuentes, pozos, aliviaderos y las zonas de recarga de acuíferos localizados en el término municipal.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Así pues, y en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y en el Reglamento del D.P.H. en su Art.78.1 se deberá tener presente que:

-Las obras que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el art. 24 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

-Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de la ejecución este Plan que se ubiquen en la zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público) deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de la Cuenca.

-Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de la Cuenca.

-Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

Se respetará en los 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 los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

Art. 172 Normas generales sobre zonas inundables.

De acuerdo con las "Recomendaciones sobre criterios para la autorización de actuaciones en zona de policía", emitidas en el año 1999 por la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de Aguas del Ministerio de Medio

Ambiente, las limitaciones en los usos dentro de los límites de una vía de intenso desagüe (definida a partir de la avenida de periodo de retorno de 100 años) deben ir dirigidas a la protección del régimen de las corrientes, en tanto que la correspondiente a la franja entre esta vía y la zona inundable (fijada por la avenida de 500 años) se deben encaminar a evitar daños importantes.

Es decir, son usos recomendables dentro de los límites de una vía de intenso desagüe:

-Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.

-Uso industrial-comercial, como áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.

-Usos residenciales, como césped, jardines, zona de juego, etc.

-Usos recreativos públicos y privados, como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo de equitación, cotos de caza, etc.

En tanto que la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, se recomienda las siguientes limitaciones:

-Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

-Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben 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. 173 Protección respecto a las actividades ganaderas.

Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, las que prescribe el Real Decreto 324/200, de 3 de Marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas o norma que las sustituya. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables delimitados y no delimitados y el punto más próximo de la instalación ganadera.

Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en la directriz en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de eliminación de cadáveres, vallado de las explotaciones, accesos, etc.

En atención al emplazamiento de la actividad, la dirección de los vientos dominantes y para la reducción del impacto paisajístico, se podrá imponer por los servicios técnicos la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo el perímetro de la instalación.

El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantando anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura, propiciando que se genere el efecto de apantallamiento que impida la vista desde el exterior y aislando la actividad ganadera de su entorno.

Con carácter general, se prohíben las explotaciones ganaderas en todo el municipio salvo en el SNUG de uso principal ganadero grafiado en los planos de Ordenación 2.3, mientras la implantación sea posible dentro de dicha área.

Con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, se permite la ampliación de las explotaciones ganaderas existentes fuera del área prevista para dicho uso, siempre que se cumpla con la normativa sectorial aplicable según el tipo de explotación.

Art. 174 Normas generales de preservación del medio natural.

Con carácter general deberá realizarse la previa tramitación de Evaluación del Impacto Ambiental en todos los supuestos recogidos en los R.D.L 1302/1986 de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental y R.D. 1131/1988 de 30 de Septiembre, que reglamenta la ejecución del anterior, o normas que los sustituyan o complementen, con objeto de minimizar los efectos negativos de la implantación del uso y exigir en caso necesario la adopción de medidas correctoras.

De acuerdo con la Ley 4/1989 de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, o normas que los sustituyan o complementen, se extiende la obligación de realizar este trámite a las utilizaciones del suelo que comportan modificación sustancial del medio ambiente o superficies de actuación superiores a 100 Has.

Art. 175 Análisis del impacto ambiental.

Se define como un documento técnico, que se incorporará como anexo a la memoria explicativa de los Planes y Proyectos que tengan incidencia territorial, y en especial a los que se implanten en los Suelos No Urbanizables Especiales, debiendo elaborarlo al menos los siguientes proyectos:

-Cualquier ocupación del Suelo No Urbanizable Especial que supere los dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

-Cualquier modificación de uso de Suelo No Urbanizable Especial superior a los cien mil metros cuadrados (100.000 m²).

-Cualquier movimiento de tierras superior a diez mil metros cúbicos (10.000 m³).

-Cualquier obra lineal de longitud superior a quinientos metros (500 m).

-Cualquier edificación de volumen superior a dos mil metros cúbicos (2.000 m³).

-Instalaciones de telecomunicaciones con especial referencia a las antenas de telefonía móvil.

-Parques eólicos.

-El contenido del Análisis del Impacto Ambiental deberá incluir una serie de análisis parciales de los impactos sectoriales, establecidos y cuantificados, en función de la incidencia de la intervención sobre la población y su situación socioeconómica, el medio natural, el patrimonio arquitectónico, cultural y paisajístico.

Este documento reducido contendrá al menos:

-Descripción del proyecto y sus acciones: ocupación del suelo, tipología edificatoria, usos previstos, etc.

-Inventario y descripción de las interacciones ecológicas o ambientales más significativas y de los sistemas productivos agrarios.

-Identificación y valoración de impactos y repercusiones naturales y socioeconómicas de la actuación propuesta.

-Documentación fotográfica del entorno.

-Establecimiento de medidas protectoras y correctoras en su caso, con posibles alternativas.

-Análisis de impacto visual.

La presentación de este Estudio se hará ante la Junta de Gobierno de forma previa o simultánea a la autorización que debe solicitarse.

No podrá concederse licencia ni autorización para las obras ni usos del suelo antes referenciados, sin la previa estimación de que el Proyecto no será negativo para el Medio Natural o agrario y el Patrimonio Cultural que lo va a acoger, quedando obligado el peticionario a la adopción de las medidas correctoras y protectoras indicadas por el Órgano competente.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente relativa a las Evaluaciones de Impacto Ambiental.

Art. 176 Evaluación de impacto ambiental.

Cuando, de acuerdo con la legislación vigente, las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una *Evaluación de Impacto Ambiental*, que se tramitará por aplicación de Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, y de la Ley 6/2001, de 8 de mayo, que lo modifica, así como el Reglamento para su ejecución (Real Decreto Legislativo 1131/1988 de 30 de septiembre), además de los supuestos contemplados en aplicación de otras legislaciones sectoriales. En ellos se regula el desarrollo, contenido y tramitación de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, incluyendo en sendos anexos las obras, instalaciones o actividades obligadas a presentar este documento ante los Órganos Administrativos correspondientes.

Además de lo anteriormente expuesto, deberán considerarse la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, en el que se regulan distintos procedimientos en función del tipo de actuación a desarrollar en suelo no urbanizable.

Art. 177 Núcleo de población.

177.1 Definición.

Se considera núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales lo suficientemente próximas para que puedan necesitar servicios urbanísticos comunes y generar demandas dotacionales. Es previsible su formación cuando se han producido actuaciones no compatibles con esta clase de suelo, como puede ser:

-Haberse realizado una parcelación urbanística.

-Dotar a una serie de construcciones de una urbanización excesivamente compleja y capaz, impropia de esta clase de suelo, que pueda generar falsas expectativas en los terrenos próximos o crear una estructura propia de otra clase de suelo, urbano o urbanizable.

-Si se da una densidad residencial superior a una vivienda por hectárea.

177.2 Regulación.

Para evitar la formación de núcleo de población, de forma general solo se autorizará en suelo no urbanizable la construcción de viviendas cuando se cumpla que:

-La parcela tiene una superficie mayor de 10.000 m².

-No existe ninguna vivienda a menos de 75 m de la que se pretende construir.

-No hay más de tres viviendas a menos de 250 m de la que se pretende construir.

Las solicitudes de autorización de vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable deberán acompañar plano de

situación y parcelario en el que se justifique el cumplimiento de esta Norma, reflejando la situación de la futura edificación y de las edificaciones residenciales existentes en el círculo de 500 metros de radio, con centro en ella.

No son aplicables las anteriores condiciones a las edificaciones o instalaciones que formen parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las casetas de aperos con uso agrícola y a las actuaciones de rehabilitación de conjuntos y caseríos agrícolas existentes.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 178 Condiciones generales de la edificación.

Con carácter general, y salvo las excepciones previstas en este Plan, las edificaciones en suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

-Distancias mínimas:

A otras edificaciones: 75 metros.

A cauces de ríos: 100 metros.

A linderos: 10 metros, salvo acuerdo expreso con el colindante y siempre que se respete un retranqueo mínimo de 3 metros.

A caminos: 12 metros desde el eje del camino.

A límites del suelo urbano o urbanizable : 50 m.

-Condiciones de estética: además de las específicas de cada zona, se deberán utilizar en su construcción materiales, formas y colores acordes con el entorno, de forma que guarden armonía con el medio rural en que está ubicadas. Subsidiariamente se aplicarán las condiciones generales del Título Quinto. En los cerramientos solo se admiten los tonos terrosos y gamas ocres y marrones. Se prohíbe el uso de elementos vitrificados.

-Plantaciones: toda edificación en S.N.U. deberá plantar en su entorno al menos un árbol cada 6 m² construido, utilizando especies arbóreas propias de la zona.

-Explanaciones: siempre que se modifique el relieve o se altere su superficie, deberán adaptarse y refinarse los taludes y plataformas resultantes a formas propias del entorno. Deberán tratarse las superficies resultantes bien mediante pavimentos o acabados artificiales, bien mediante revegetaciones o plantaciones. Los sobrantes de los movimientos de tierras deberán llevarse a vertedero autorizado.

-Vallados y cerramientos: solo se autorizarán en fincas en las que se sitúe alguna edificación o en las que exista una explotación industrial. Se situarán respetando los retranqueos a caminos señalados por la legislación sectorial para el dominio público y las infraestructuras. Tendrán una altura inferior a 2,50 metros. Se construirán con elementos ligeros, que no supongan obstáculos al aire y a las vistas, pudiendo trasdosarse con elementos vegetales vivos, bien tipo seto, arbustos o con arbolado. Se prohíben los vallados de fábrica, los metálicos muy tupidos y en general todos aquellos que presenten características urbanas, como los de celosía de cualquier tipo y los de prefabricados de hormigón, así como lo de materiales de desecho. Se prohíben materiales prefabricados de hormigón para la sujeción. Se permiten zócalos de piedra u hormigón de hasta 30 cm de altura.

Art. 179 Uso residencial.

-Tipología: vivienda unifamiliar en bloque aislado en edificación abierta.

-Retranqueo mínimo de 10 m a lindes.

-Parcela mínima: 10.000 m².

-Superficie máxima construida: 200 m².

-Número de plantas: 2 (PB + PA).

-Altura máxima: 10,50 metros.
 -Altura máxima de fachada: 7,50 m.
 -Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno, cumpliendo las generales del plan
 Se mantendrá el uso agrario de la parcela, o se sustituirá con plantación de arbolado.

Art. 180 Hotelero y hostelero.

-Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
 -Retranqueo mínimo de 15 m a lindes.
 -Parcela mínima: 10.000 m².
 -Ocupación máxima de parcela: 20%.
 -Número de plantas: 2 (PB + PA).
 -Altura máxima: 10,50 metros.
 -Altura máxima de fachada: 7,50 m.
 -Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno, cumpliendo las condiciones generales del plan.

Art. 181 Comercial.

-Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
 -Retranqueo mínimo de 15 m a lindes.
 -Parcela mínima: 10.000 m².
 -Ocupación máxima de parcela: 20%.
 -Número de plantas: 2 (PB + PA).
 -Altura máxima: 10,50 metros.
 -Altura máxima de fachada: 7,50 m.
 -Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno, cumpliendo condiciones similares a las edificaciones residenciales, si bien se admite la cubierta plana, ocultando las instalaciones sobre la cubierta.

Art. 182 Industrial.

Regulado en el epígrafe de Usos industriales vinculados con la explotación de los recursos naturales.

Art. 183 Almacenaje.

Vinculado a explotaciones de recursos naturales, y a usos agrícolas, ganaderos y forestales.

-Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
 -Retranqueo mínimo de 10 m a lindes.
 -Parcela mínima: 5.000 m².
 -Superficie de ocupación máxima: 1.000 m².
 -Número de plantas: 1 (PB).
 -Altura máxima: 10,50 metros.
 -Altura de fachada: 7,50 metros.
 -Condiciones estéticas: las generales del Plan.

Art. 184 Talleres de reparación.

Vinculados a un uso principal admitido o integrados en la edificación principal.

-Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
 -Retranqueo mínimo de 10 m a lindes.
 -Parcela mínima: 10.000 m².
 -Superficie máxima construida: 1.000 m².
 -Número de plantas: 1 (PB).
 -Altura máxima: 10,50 metros.
 -Altura de fachada: 7,50 metros.
 -Condiciones estéticas: las generales del Plan.

Art. 185 Equipamientos.

-Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
 -Retranqueo mínimo de 15 m a lindes.
 -Parcela mínima: 5.000 m².
 -Ocupación máxima de parcela: 20%.
 -Número de plantas: 2 (PB + PA).
 -Altura máxima: 10,50 metros.
 -Altura máxima de fachada: 7,50 m.
 -Condiciones estéticas: Las generales del plan.

Art. 186 Infraestructuras.

El uso edificatorio está regulado en el artículo de entretenimiento de obras públicas.

Art. 187 Uso ganadero.

-Parcela mínima: 5.000 m².
 -Ocupación máxima de parcela: 20%.
 -Número de plantas: 1 (planta baja).
 -Altura máxima: 10,50 metros. Se exceptúan silos y elementos especiales.
 -Condiciones estéticas: las generales del plan.

Art. 188 Usos relacionados con la protección del medio ambiente.

Debido a la gran diversidad de obras que el cumplimiento de estos fines puede precisar, no se fijan a priori las condiciones concretas de los edificios e instalaciones, que en todo caso deberán adaptarse a los criterios aplicados a edificios e instalaciones similares regulados en estas normas.

Art. 189 Acampada.

Los usos de acampada y los deportivos y recreativos similares deberán cumplir:

-La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única con superficie mínima de 3.000 m².

-Contarán con acceso que permitirá el cruce de dos vehículos.

-Deberá preverse una superficie de al menos el 20% de la finca como espacios libres y deportivos.

-Ninguna edificación podrá tener más de una planta, siendo la altura reguladora máxima de 6,5 m, y la máxima de fachada de 3,5 m.

-Deberá garantizar un abastecimiento de agua, la recogida de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de aguas residuales.

-Condiciones estéticas: las generales del Plan.

-Deberá plantarse al menos un árbol por cada plaza de acampada.

Art. 190 Refugio o caseta agrícola.

Podrán autorizarse este tipo de instalaciones siempre y cuando no exista otra construcción o instalación en la misma parcela, y el solicitante acredite la existencia de actividad agrícola en la parcela que justifique la edificación con las siguientes condiciones:

-Tipología: edificio aislado.

-Retranqueo mínimo de 3 m a lindes.

-Parcela mínima: 2.000 m².

-Superficie máxima construida: 15 m².

-Número de plantas: 1 (PB).

-Altura máxima: 4,50 metros.

-Altura máxima de fachada: 3,50 m.

-Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno, cumpliendo las condiciones generales del plan.

Este tipo de instalaciones no son compatibles con el uso residencial y resolverán de manera individualizada los posibles servicios urbanísticos que precisen.

Los posibles vertidos de aguas residuales domésticas que realicen deberán ser autorizados por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Art. 191 Mases o masicos.

Podrán autorizarse este tipo de construcciones siempre y cuando no exista otra construcción o instalación en la misma parcela, con las siguientes condiciones:

-Tipología: edificio aislado.

-Retranqueo mínimo de 10 m a lindes.

-Parcela mínima: 2.500 m².

-Superficie máxima construida: 60 m².

-Número de plantas: 1 (PB).

-Altura máxima: 4,50 metros.

-Altura máxima de fachada: 3,50 m.

-Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno, cumpliendo las condiciones generales del plan.

Este tipo de instalaciones no son compatibles con el uso residencial y resolverán de manera individualizada los posibles servicios urbanísticos que precisen.

Los posibles vertidos de aguas residuales domésticas que realicen deberán ser autorizados por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Art. 192 Usos industriales vinculados a la explotación de los recursos naturales.

-Tipología: bloque aislado en edificación abierta.

-Retranqueo mínimo de 25 m a lindes.

-Parcela mínima: 10.000 m².

-Número de plantas: 2 (PB + PA).

-Ocupación máxima: 20%.

-Altura máxima: 13,50 metros.

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

-Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno. Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración de fachada.

-Aparcamientos: deberá preverse una plaza de estacionamiento en suelo privado cada 100 m² construidos.

Art. 193 Entretenimiento de obras públicas.

-Tipología: bloque aislado en edificación abierta.

-Retranqueo mínimo de 10 m a lindes.

-Parcela mínima: 2.500 m².

-Ocupación de parcela: menos del 20%.

-Número de plantas: 1 (PB).

-Altura máxima: 10,50 metros.

-Altura máxima de fachada: 7,50 m.

-Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno, cumpliendo las condiciones generales del plan.

Art. 194 Usos de interés público.

-Tipología: bloque aislado en edificación abierta.

-Retranqueo mínimo de 10 m a lindes.

-Parcela mínima: 2.500 m².

-Ocupación de parcela: menos del 20%.

-Número de plantas: 3 (PB + 2 PA).

-Altura máxima: 13,50 metros.

-Altura máxima de fachada: 10,50 m.

-Condiciones estéticas: las generales del Plan.

Art. 195 Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

-Tipología: bloque aislado en edificación abierta.

-Retranqueo mínimo de 10 m a lindes.

-Parcela mínima: 2.500 m².

-Ocupación de parcela: menos del 20%.

-Número de plantas: 3 (PB + 2 PA).

-Altura máxima: 13,50 metros.

-Altura máxima de fachada: 10,50 m.

-Condiciones estéticas: las generales del Plan.

CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 196 Régimen jurídico.

Estarán sujetas a licencia municipal las actuaciones clasificadas por usos:

-Forestal: la tala de masas arbóreas, previa autorización del Órgano competente.

-Ganadero: se regirá por lo establecido en el Decreto 200/1997, de 9 de Diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Parcial Sectorial sobre Insta-

laciones y Explotaciones Ganaderas, el R.D. 324/2000 y normativas sectoriales vinculantes.

-Protección del medio ambiente: las actuaciones o instalaciones que impliquen un cambio permanente en la situación del medio natural.

-Roturaciones, explanaciones y nivelaciones, entendiéndose como tales los movimientos de tierras que alteren la configuración del suelo y del subsuelo, previa autorización especial en su caso.

-Apertura de nuevas pistas y caminos. Precisarán además de autorización previa cuando afecten a montes de utilidad pública.

-Vallados y cercados, previa autorización especial en su caso.

-Acampada: se tramitarán según los Decretos 54/1984 y 79/1990 de la Diputación General de Aragón, o en la normativa autonómica que esté vigente.

-Caseta agrícola o refugio.

-Masico.

-Usos vinculados a la explotación de los recursos naturales. En su caso:

-Previa autorización sectorial.

-Previa presentación y aprobación de un Análisis de Impacto Ambiental.

-Previo sometimiento a un Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Usos vinculados a las obras públicas. Los relacionados en la definición del uso.

-Usos de interés público.

-Uso científico y cultural.

CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Art. 197 A1. Ecosistemas mediterráneos singulares.

Ámbito de aplicación.

Se define en planos. Agrupa las superficies con mejor estado de conservación respecto al medio natural, abarcando ecosistemas mediterráneos singulares, encinares o sabinares o terrenos con vegetación arbustiva en evolución hacia ellos. Recoge la delimitación de los mejores hábitats en la Sierra de Arcos, que lindan con el Lugar de Importancia Comunitaria denominado "Parque Cultural del Río Martín" (Directiva 92/43/CEE) y que, a su vez, también se han catalogado como Zona de Especial Protección para las Aves denominada "Estrechos del Martín" (Directiva 79/409/CEE); ambos, espacios de la Red Natura 2000 y ocupando superficies en los municipios vecinos a este enclave. También se han delimitado, con base en la ocupación de los hábitats, otros dos enclaves en el Cabezo de Piagordo, asociado a este cerro, y en un mosaico de vales y laderas pobladas de vegetación natural enclavado en el entorno de la Loma de Las Cruzilladas.

Uso principal.

-Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

Usos compatibles.

-Uso agrícola.

-Uso forestal.

-Uso ganadero extensivo, ganado ovino y caprino.

-Usos relacionados con la protección del medio ambiente.

-Infraestructuras.

-Caseta agrícola.

-Masicos.

Usos prohibidos.

-Todos los demás.

Art. 198 A2. Pinares y vegetación natural en relieves sobresalientes.

Ámbito de aplicación.

Se define en planos. Se corresponde con los terrenos donde se prioriza el uso forestal en superficies repobladas con pinares o con vegetación natural en etapas seriales muy diversas asociadas a cabeceras fluviales de barrancos en relieves estructurales y laderas de las principales vales que surcan el municipio. Se han delimitado las superficies con predominio de vegetación natural y áreas repobladas en el macizo de La Cerrada y los relieves de Horca Llana, La Tajonera, la Sierra de Cantera de Saso y entorno del Cabezo de Piagordo. También se incluyen superficies con relieves asociados a barrancos y vales, entre las que destacan: Val de los Molinos, río Regallo, Val de Presquera, Valdecomún y Val de Arcos.

Uso principal.

-Uso forestal y agrícola.

Usos compatibles.

-Uso ganadero extensivo, ganado ovino y caprino.

-Usos relacionados con la protección del medio ambiente.

-Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

-Infraestructuras.

-Caseta agrícola.

-Masicos.

Usos prohibidos.

-Todos los demás.

Art. 199 A3. Relieves con fragilidad paisajística en el entorno urbano.

Ámbito de aplicación.

Se define en planos. Protección de los relieves que enmarcan por el sur la población de Andorra y en los que se apoya la trama urbana, presentando una alta accesibilidad visual focal por su emplazamiento en altura y fragilidad respecto a actuaciones que puedan deteriorar este fondo escénico.

Se han delimitado los relieves más encumbrados y visibles en los parajes de Las Picuetas, San Macario, La Atalaya y La Tejería.

Uso principal.

Protección del medio ambiente.

Usos compatibles.

Uso agrícola.

Uso forestal.

Uso ganadero extensivo, ganado ovino y caprino.

Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

Caseta agrícola.

Masicos.

Infraestructuras.

Usos prohibidos.

Todos los demás.

Art. 200 B1. Cursos de agua, zonas inundables y zonas de recarga de acuíferos.

Ámbito de aplicación.

Se define en planos. Incluye el cauce y las zonas de influencia geomorfológica de las vales y barrancos principales en una aproximación a las zonas inundables asociadas a estos cauces fluviales. También se dirige la protección a preservar su función como corredores biológicos privilegiados en razón a su carácter lineal y continuo y las zonas localizadas de recarga de acuíferos.

Uso principal.

-Uso agrícola.

Usos compatibles.

-Uso forestal.

-Uso ganadero extensivo, ganado ovino y caprino.

-Usos relacionados con la protección del medio ambiente.

-Usos industriales vinculados con la explotación de los recursos naturales: limitado a actividades extractivas de áridos, con la garantía de restauración del medio natural tras la finalización de la actividad.

-Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

-Entretenimiento de obras públicas: destinados a la mejora de ecosistemas fluviales.

-Infraestructuras.

Usos prohibidos.

-Todos los demás.

Art. 201 B2. Zonas con riesgos geológicos.

Ámbito de aplicación.

Se define en planos. Incluye áreas sometidas a riesgos naturales de índole geotécnicos por procesos naturales asociados a expansividad de los materiales, posibles asentamientos, desprendimientos, o descalce por erosión. Se incluye terrenos flojos, rellenos antrópicos y escombros. Se ha delimitado una franja con cierta continuidad en el sector sur de los relieves mesozoicos y que cruza el término municipal de oeste a sureste. También se ha contemplado un enclave con estos problemas geológicos al norte de la carretera A-1402, en el límite municipal.

Uso principal.

-Uso agrícola.

Usos compatibles.

-Uso forestal.

-Uso ganadero .

-Usos relacionados con la protección del medio ambiente.

-Roturaciones, explanaciones y nivelaciones.

-Apertura de nuevas pistas y caminos.

-Refugio.

-Masico.

-Usos industriales vinculados con la explotación de los recursos naturales, aportando un estudio geotécnico específico.

-Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

-Entretenimiento de obras públicas: destinados a la mejora de ecosistemas fluviales.

-Infraestructuras.

Usos prohibidos.

-Todos los demás.

Será obligatorio aportar un estudio geotécnico específico sobre la incidencia de las arcillas expansivas, a todos los usos edificatorios, sean o no residenciales.

Art. 202 C1. Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

Ámbito de aplicación.

Se incluyen en esta zonificación los yacimientos arqueológicos, paleontológicos y etnográficos conocidos en el término municipal e inventariados por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón. Se han reflejado de manera gráfica en el plano de ordenación y en el catálogo en Suelo No Urbanizable. También se consideran incluidos en esta área los que durante la vigencia del Plan se vayan descubriendo. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés 3/1999 de 10 de Marzo, en los artículos 40 a 45 de la Ley de Patrimonio Histórico Nacional 16/1985 de 25 de Junio de 1985, además de lo regulado a continuación y lo señalado para su protección a lo largo de estas Normas.

Uso principal.

-Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

Usos compatibles, que en ningún caso afectarán al yacimiento.

-Uso agrícola.

-Uso ganadero extensivo, ganado ovino y caprino.

Usos prohibidos.

Todos los demás.

Art. 203 D. Protecciones de infraestructuras.

Como norma general, se remitirá a la Normativa sectorial aplicable en cada caso, salvo determinaciones más restrictivas del presente plan.

203.1 D1. Carreteras.

Será de aplicación la normativa sectorial.

En particular en lo relativo al uso y defensa de las carreteras, la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, en su título VI establece la siguiente regulación:

TITULO VI Del uso y de la defensa de las carreteras

Capítulo I Del uso de las carreteras

Artículo 38.--Zonas de protección de la carretera.

A los efectos de la presente Ley, se establecen en las carreteras las siguientes zonas:

a) Zona de dominio público.

b) Zona de servidumbre.

c) Zona de afección.

Artículo 39.--Definición de la zona de dominio público.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres (3) metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. 2. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, podrá fijarse como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. En todo caso, será de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

3. Se entiende por arista exterior de la explanación en tramo urbano la alineación de bordillos; si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

4. Se considera elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas al descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines complementarios o auxiliares.

5. La zona de dominio público puede ampliarse a ambos lados de la carretera para incluir una o dos vías de servicios para peatones, bicicletas, ciclomotores o maquinaria agrícola.

Artículo 40.--Utilización de la zona de dominio público.

1. El titular de la vía podrá utilizar la zona de dominio público de la carretera.

Podrá también autorizar dicha utilización, siempre que la prestación de un servicio así lo exija, a persona distinta del titular de la vía, fijando tanto las condiciones de la utilización como la cuantía indemnizable por ésta y, en su caso, los daños causados al practicarla. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

2. En la zona de dominio público no podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía con-

venientemente autorizadas, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

3. Cuando en las carreteras exista alguna parte destinada a ser de la zona de dominio público que aún sea de propiedad privada por no haber sido expropiada o voluntariamente cedida o transferida, se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan o dificulten la visibilidad a los vehículos o afecten negativamente a la seguridad vial, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando, en todo caso, libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, la acera, la cuneta y, en su caso, las obras de tierra.

Artículo 41.--Retirada de objetos abandonados en la zona de dominio público.

Deberán retirarse de la zona de dominio público todos los objetos abandonados en la misma que puedan obstaculizar el uso normal de la vía.

Artículo 42.--Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho (8) metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la vía y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. En todo caso, el titular de la vía podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 43.--Zona de afección.

1. La zona de afección consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta (50) metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del titular de la vía, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en esta Ley en relación con las travесías.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

Artículo 44.--Línea límite de edificación.

1. Se establece a ambos lados de las carreteras la línea límite de edificación, desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

2. La línea límite de edificación, en las redes de carreteras definidas en el artículo 7 de la presente Ley, se sitúa a cincuenta (50) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a dieciocho (18) metros en las carreteras de la Red Básica y a quince (15) metros en las integrantes de las Redes Comarcal y Local, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

3. Las diputaciones provinciales y los municipios de Aragón podrán fijar reglamentariamente la línea de edificación en las carreteras sometidas a sus respectivas titularidades que constituyen las Redes provinciales y municipales. La distancia fijada para dicha línea no podrá ser inferior a la prevista para la Red Local (15 metros), salvo causa debidamente justificada y previo informe del Departamento responsable de carreteras.

4. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

5. Con carácter general, en las carreteras que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano titular de las mismas establecerá la línea de edificación a la distancia que permita, en sus previsiones, el planeamiento urbanístico respectivo.

6. La línea de edificación ha de ser siempre exterior a la zona de servidumbre. Cuando, por ser de excesiva anchura la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea de edificación definida en este artículo corte a la zona de servidumbre, la de edificación coincidirá con la línea exterior de dicha zona de servidumbre.

7. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de poblaciones, la línea de edificación se situará a cincuenta (50) metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Artículo 45.--Autorizaciones y fianzas.

1. Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, incluso para los meros movimientos de tierras, para cambiar el uso o destino de dichas tierras y para plantar o talar árboles, en cualquiera de las tres zonas definidas y reguladas en los artículos precedentes, será necesaria la previa autorización del titular de la vía.

2. Asimismo, podrá requerirse la constitución de una fianza para garantizar la correcta ejecución de las obras autorizadas.

Artículo 46.--Publicidad.

1. Queda prohibido el establecimiento de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de las carreteras.

2. En las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras queda totalmente prohibido fuera de zonas urbanas realizar publicidad, sin que esta prohibición dé lugar, en ningún caso, a derecho a indemnización.

3. A los efectos de este precepto, no se considerará publicidad la de los carteles informativos cuya instalación haya sido previamente autorizada por el titular de la vía.

Artículo 47.--Señalización orientativa e informativa.

En todo caso, y respetando la normativa básica internacional y nacional, la señalización informativa será bilingüe, atendiendo a las lenguas y modalidades lingüísticas de Aragón como integrantes de su patrimonio cultural e histórico.

Artículo 48.--Expropiaciones.

En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la línea de edificación, el titular de la vía podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que, previamente, haya un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera, que la hiciera necesaria.

Artículo 49.--Accesos.

1. El titular de la vía podrá limitar los accesos a las carreteras y fijar los puntos en los que tales accesos podrán construirse. La fijación de dichos puntos tendrá carácter obligatorio para los titulares de predios afectados, sin que la Administración haya de pagar por ello indemnización alguna.

2. Asimismo, queda facultado el titular de la vía para reordenar los accesos existentes, con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.

3. Obligatoria se incluirá en los respectivos proyectos para la nueva construcción, mejora o acondicionamiento de las carreteras la reordenación de los accesos existentes. Los accesos así reordenados serán calificados como "accesos previstos".

4. Cuando los accesos no previstos sean solicitados por el propietario de un predio colindante o por otros interesados directos, el titular de la vía podrá convenir con éstos la aportación económica procedente en cada caso, siempre que el acceso sea de interés público o medie alguna actuación general de conservación en la carretera afectada.

5. Los predios colindantes no tendrán acceso directo a las nuevas carreteras variantes de población y de trazado, ni a los nuevos tramos de carretera si en las mismas se han construido calzadas de servicio a las que se pueda acceder.

6. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, podrán limitarse los accesos en las variantes de poblaciones.

Artículo 50.--Obras o instalaciones ilegales.

1. El director del Servicio Provincial responsable de carreteras dispondrá, en el ámbito territorial de sus competencias, la paralización de las obras y la suspensión de usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones.

2. El director del Servicio Provincial al que se refiere el apartado anterior comprobará las obras paralizadas y los usos suspendidos, y deberá adoptar en el plazo de dos meses una de las resoluciones siguientes: a) Demoler las obras e instalaciones o impedir definitivamente los usos no autorizados o que no se ajustaren a las condiciones establecidas en la autorización.

b) Ordenar la instrucción de los oportunos expedientes para la eventual legalización de las obras o instalaciones o autorización de los usos que se adapten a las normas aplicables.

3. Las acciones expresadas en los dos apartados anteriores se ejercerán por los órganos competentes de las diputaciones provinciales y ayuntamientos en el ámbito de las carreteras de su titularidad.

4. La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.

Artículo 51.--Obras ruinosas que entrañen riesgo de daños a la carretera.

1. Cuando una construcción, o parte de ella, próxima a una carretera pudiera ocasionar daños a ésta o ser motivo de peligro para la circulación, el respectivo titular de la vía lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento competente, a los efectos de incoación de expediente para su declaración de ruina y subsiguiente demolición, en su caso.

2. Si existieren urgencia o peligro inminentes, se dará traslado de tal circunstancia al respectivo Servicio Provincial responsable de carreteras para que se adopten las medidas necesarias.

Este traslado se dará a las diputaciones provinciales y ayuntamientos en el ámbito de las carreteras de su titularidad.

3. Para todo lo previsto en este artículo se observará el procedimiento que reglamentariamente se determine.

Capítulo II De la defensa de las carreteras

Artículo 52.--Imposición de limitaciones y de condiciones técnicas en las autorizaciones.

Los Servicios Provinciales responsables de carreteras podrán imponer, en el ámbito territorial de sus competencias, limitaciones temporales o permanentes a la circulación en ciertos tramos o partes de las carreteras, cuando las condiciones, situaciones y exigencias técnicas o de seguridad vial lo requieran. Les compete, igualmente, fijar las condiciones técnicas a observar en las autorizaciones excepcionales que, en su caso, puedan otorgarse y señalar las correspondientes ordenaciones resultantes de la circulación.

Las funciones expresadas serán ejercidas por los órganos competentes de las diputaciones provinciales y ayuntamientos en el ámbito de las carreteras de su titularidad.

Artículo 53.--Control de aforos.

1. El titular de la vía podrá establecer y autorizar, en puntos estratégicos de la red de carreteras, instalaciones de aforos, sobre la infraestructura de las vías, para conocimiento y control de las características de la demanda de tráfico.

2. Se diferencian dos clases de instalaciones de aforos: las colocadas por las diversas Administraciones públicas y las que recaen, en su utilización y responsabilidad, bajo la titularidad de personas particulares.

3. Para la instalación de estaciones de aforo en vías que no sean de la titularidad administrativa de quien la solicite, será preciso obtener la autorización del titular de la vía. 4. Si los datos obtenidos en los aforos practicados son necesitados por alguna persona distinta de quien tiene la titularidad administrativa sobre la vía y distinta del titular de la instalación de aforo, deberán ser solicitados de aquélla que los tenga legítimamente.

Artículo 54.--Instalaciones de pesaje.

1. El titular de la vía podrá establecer y autorizar, en puntos estratégicos de la red de carreteras, instalaciones de pesaje, sobre la infraestructura de las vías, para conocimiento y control de las características de la demanda de tráfico.

2. La titularidad de las estaciones de pesaje corresponderá, en todo caso, a alguna Administración pública, sea o no la titular de la carretera.

3. Previamente a la instalación de las estaciones de pesaje, en vías sobre las que no se tenga la titularidad

administrativa, se obtendrá el correspondiente permiso del titular de la vía.

4. Si los datos estadísticos obtenidos en las estaciones de pesaje son necesitados por una persona distinta de quien tiene la titularidad administrativa sobre la vía y distinta a la titular propietaria de la instalación de pesaje, deberán ser solicitados de aquélla que los tenga legítimamente. 5. Las sobrecargas que constituyan infracción se sancionarán por las autoridades competentes en cada caso.

En virtud de estas zonas delimitadas por la legislación sectorial, se delimitan en los planos de Ordenación las siguientes bandas de suelo no urbanizable especial de protección de infraestructuras en función del tipo de vía existente:

Red Autonómica y provincial:

-Red Básica: Carreteras A-223:

-Banda de protección coincidente con la línea límite de edificación que para este tipo de vías es de 18 metros a cada lado de la carretera medidos a partir de la arista exterior de la calzada.

-Red Comarcal y Local: Carreteras A-1402, A-1407 y A-1415

Banda de protección coincidente con la línea límite de edificación que para este tipo de vías es de 15 metros a cada lado de la carretera medidos a partir de la arista exterior de la calzada.

203.2 D2. Ferrocarril.

A los efectos de este Plan, la plataforma y vía de ferrocarril será considerada como una carretera de la Red Regional Básica, aplicándose los mismos límites y restricciones.

203.3 D3. Caminos y Vías pecuarias.

Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a los movimientos de ganados y otros usos rurales.

Además de por la normativa urbanística, están reguladas por su legislación específica, Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, la ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón que la complementa y desarrolla, o normas que las sustituyan.

203.4 D4. Abastecimiento.

Se define una banda de protección de las tuberías de la red municipal de abastecimiento y distribución con las siguientes características:

-Su eje central coincidirá con el eje de la tubería.

-Tendrá una anchura igual a 5 veces la profundidad de la tubería, no menor de 5 metros y no mayor de 15.

En la esta zona no podrán realizarse obras ni construcciones, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la explotación, conservación y mantenimiento de la conducción, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la tubería y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

203.5 D5. Saneamiento.

Se define una banda de protección de las conducciones de la red municipal de saneamiento con las siguientes características:

-Su eje central coincidirá con el eje de la tubería.

-Tendrá una anchura igual a 5 veces la profundidad de la tubería, no menor de 5 metros y no mayor de 15.

En la esta zona no podrán realizarse obras ni construcciones, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la explotación, conservación y man-

tenimiento de la conducción, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la tubería y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

203.6 D6. Gasoducto.

Será de aplicación la normativa sectorial.

203.7 D7. Líneas eléctricas de media tensión.

Se aplicará la legislación vigente.

203.8 D8. Telefonía.

Se aplicará la legislación sectorial vigente.

Art. 204 E1. Instalaciones mineras.

Ámbito de aplicación.

Agrupan los terrenos municipales sobre los que se están desarrollando o se han desarrollado actividades mineras en diversas fases, desde la explotación activa a la fase de restauración paisajística, incluyendo también escombreras y suelos alterados por movimientos de tierras. Se han delimitado los enclaves concretos donde se han generado las actuaciones mineras más sobresalientes, ya que como uso minero está permitido en otras zonas del suelo no urbanizable.

Uso principal.

-Usos industriales vinculados con la explotación de los recursos naturales.

Usos compatibles.

-Infraestructuras.

-Uso agrícola.

-Uso forestal.

-Uso ganadero.

-Uso de protección del medio ambiente.

-Roturaciones, explanaciones y nivelaciones necesarias para la restauración.

-Apertura de nuevas pistas y caminos.

-Vallados y cerramientos.

-Usos de interés público.

Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

-Caseta agrícola.

Usos prohibidos.

-Todos los demás.

Art. 205 F1. Protección del entorno urbano y de sus accesos por carretera.

Ámbito de aplicación.

Se define en planos. Es una zona próxima a los suelos urbanos y urbanizables que se quiere proteger especialmente de los procesos edificatorios.

Uso principal.

-Uso agrícola.

Usos compatibles.

-Hotelero y hostelero.

-Equipamientos.

-Uso forestal.

-Uso ganadero extensivo, ganado ovino y caprino.

-Roturaciones, explanaciones y nivelaciones.

-Apertura de nuevas pistas y caminos.

-Acampada.

-Usos relacionados con la protección del medio ambiente.

-Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

-Entretenimiento de obras públicas.

-Usos de interés público.

-Infraestructuras.

Usos prohibidos.

-Todos los demás.

CAPÍTULO V. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Art. 206 Suelo No urbanizable genérico.

Ámbito de aplicación.

Se define en planos.

Uso principal.

-Uso agrícola.

-Uso forestal.

-Uso ganadero, el ganado porcino y avícola se ubicará exclusivamente en el área del SNUG con uso prioritario ganadero.

-Entretenimiento de obras públicas.

Usos compatibles.

-Residencial: vivienda individual, siempre que no dé lugar a la formación de núcleo de población.

-Hotelero y hostelero.

-Almacenaje.

-Talleres de reparación.

-Equipamientos.

-Infraestructuras.

-Uso de protección del medio ambiente.

Roturaciones, explanaciones y nivelaciones.

-Apertura de nuevas pistas y caminos.

-Vallados y cerramientos, en las condiciones definidas.

-Acampada.

-Refugio.

-Masico.

-Usos industriales vinculados con la explotación de los recursos naturales, y los declarados de utilidad pública.

-Usos de interés público.

-Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

Usos prohibidos.

-Todos los demás.

Art. 207 Plan especial independiente para zona de implantación ganadera.

207.1 Ámbito de aplicación

Su ámbito de aplicación es el de la superficie delimitada por el Plan Especial Independiente recogida en los planos de ordenación 6.2.

El resto de las remisiones a planos que se realiza pertenecen a los planos incluidos en el Plan Especial Independiente que regula el área ganadera.

207.2 Zonificación

El suelo correspondiente al Plan Especial Independiente se divide en las siguientes zonas:

a) Parcelas destinadas a explotaciones porcinas

Ordena los suelos dedicados a explotaciones porcinas dentro de la Subzona 2. Comprende las zonas delimitadas en los planos con una extensión total destinada a este uso de 143.799 m². Las seis (6) zonas así delimitadas se designan en los planos como P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 y P-6.

Tendrán limitado su uso exclusivamente a este tipo de explotación. En toda la Subzona 2 no podrán establecerse explotaciones de este tipo fuera de las áreas destinadas a tal efecto, las que aparecen señaladas en los planos de proyecto 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4.

b) Parcelas destinadas a explotaciones ganaderas distintas de la especie porcina

Ordena los suelos dedicados a explotaciones ganaderas distintas de la especie porcina dentro de la Subzona 2. Comprende las zonas delimitadas en los planos con una extensión total destinada a este uso de 171.550 m². Las dieciséis (16) zonas así delimitadas se designan en los planos como E-1, E-2, E-3, E-4, E-5, E-6, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-12, E-13, E-14, E-15 y E-16. En estas zonas es en las únicas dentro de la Subzona 2 en las que podrán establecerse explotaciones avícolas y cunícolas, sin perjuicio de la posibilidad de establecerse otro tipo de explotaciones ganaderas distintas de la especie porcina.

En toda la Subzona 2 no podrán establecerse explotaciones avícolas ni cunícolas fuera de las áreas destina-

das a tal efecto, las que aparecen señaladas en los planos de proyecto 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4.

c) Parcelas destinadas a explotaciones ganaderas distintas de las especies porcina, avícola y cunícola

Ordena los suelos dedicados a explotaciones ganaderas distintas de las especies porcina, avícola y cunícola dentro de la Subzona 2. Comprende las zonas delimitadas en los planos con una extensión total destinada a este uso de 165.960 m². Las veintiún (21) zonas así delimitadas se designan en los planos como E-17, E-18, E-19, E-20, E-21, E-22, E-23, E-24, E-25, E-26, E-27, E-28, E-29, E-30, E-31, E-32, E-33, E-34, E-35, E-36 y E-37.

En las parcelas y áreas que se ubican fuera de las cuarenta y tres (43) zonas delimitadas para explotaciones ganaderas dentro de la Subzona 2, podrán establecerse explotaciones ganaderas distintas de las especies porcina, avícola y cunícola. Para ello, deberán guardarse las distancias mínimas a las explotaciones ganaderas ya previstas dentro de la Subzona 2, y a otros elementos relevantes del territorio.

Estas distancias mínimas se regulan en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas; en el RD 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, modificado por el RD 3483/2000, de 29 de diciembre; en el RD 1547/2004, de 25 de junio, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones cunícolas; en el RD 1084/2005, de 16 de septiembre, de ordenación de la avicultura de carne; y en el RD 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones apícolas, modificado por el RD 448/2005, de 22 de abril.

d) Sistema de reserva para infraestructuras de servicios comunes.

Comprende los terrenos reservados sólo para la instalación de los centros transformadores de la energía eléctrica. Se situarán, tal como se refleja en el plano de proyecto nº 5, en parcelas de titularidad municipal.

e) Red viaria

Comprende todo el sistema de caminos de acceso a las parcelas ganaderas desde el camino pavimentado de acceso a la zona de implantación ganadera recientemente construido por el Ayuntamiento de Andorra.

207.3 Normas higiénico-sanitarias y medio ambientales.

1º.- Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción deberán cumplir la normativa higiénico sanitaria específica que les sea de aplicación.

2º.- Las condiciones mínimas comunes a toda instalación serán las siguientes:

1º.- Las superficies de todas las dependencias deberán evitar la percolación, reuniendo, las características necesarias para la especie animal.

2º.- Todas las dependencias estarán dotadas de agua para posibilitar su limpieza, siempre que el sistema de explotación lo requiera. Se indicará en el expediente, el origen del agua para la bebida y para la limpieza, y en caso de ser necesario, el sistema de potabilización. De ser posible, el agua para la limpieza será distinta a la red de abastecimiento de agua potable del municipio.

3º.- Los suelos impermeables tendrán la pendiente suficiente para que el agua y sus arrastres resbalen con facilidad, siempre que el sistema de explotación ganadera lo requiera.

4º.- Las aguas residuales y deyecciones de forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.

5º.- En el caso de utilizar sistemas con deyecciones en forma líquida (purines), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 60 días de actividad. Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando en lo posible la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escorrentías de fuera de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno circundante (fosas enterradas). Las fosas habrán de ser cubiertas, y contarán con respiradero en el caso de que se emplee forjado. Se admitirán sistemas alternativos de cubrimiento (arcillas expansivas, fibrocemento, etc.) siempre que se cumplan los fines sanitarios y medioambientales previstos.

Si la cubierta no es lo suficientemente resistente, será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independientemente del vallado de la explotación.

En el caso de las explotaciones de porcino y vacuno se emplearán en el cálculo constructivo las siguientes cifras de referencia, para 60 días de actividad:

- Por cerda de cría y sus lechones	1 m ³
- En centros de concentración de lechones (isowean)	
- Por plaza	0,072 m ³
- Por cada 100 plazas	7 m ³
- Por plaza de cebadero	0,34 m ³
- Por vaca y su cría	3,4 m ³
- Por ternero de cebo	2 m ³

Para admitir la capacidad de las fosas interiores (slats) en el cómputo de almacenamiento de deyecciones líquidas, la capacidad total habrá de ser suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 120 días (4 meses) de actividad.

6º.- La densidad de animales en una instalación vendrá determinada por la legislación zootécnico-sanitaria de la especie animal de que se trate y las normas vigentes sobre bienestar animal.

En el caso de explotaciones porcinas al aire libre (sistema camping) podrá admitirse una carga máxima de 20 reproductoras por hectárea de superficie, y 60 plazas de cebo, o su equivalente de 120 cerdos engordados al año por hectárea, con la obligación de rotar las parcelas cada dos años como mínimo.

7º.- Las condiciones para la aplicación de las deyecciones líquidas (purines) sin tratamiento previo producidas por las explotaciones ganaderas en suelos agrícolas serán las siguientes:

a) La aplicación en suelos agrícolas de deyecciones líquidas (purines) se prohíbe:

- A menos de 2 m. del borde de la calzada de carreteras nacionales, autonómicas y locales.

- A menos de 100 m. de edificios, salvo granjas o almacenes agrícolas. Si se entierra antes de 12 horas puede aplicarse hasta 50 m. de distancia. Cuando el purín haya tenido un tratamiento desodorizante, puede aplicarse hasta 50 m. de distancia y enterrándolo antes de 24 horas. Todo ello, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.

- A menos de 100 m. de captaciones de agua destinadas a consumo público.

- A menos de 10 m. de cauces de agua naturales, lechos de lagos y embalses.

- A menos de 100 m. de zonas de baño reconocidas.

- A menos del 50 % de las distancias permitidas entre granjas, siempre que el purín proceda de otras explotaciones ganaderas.

b) Condiciones temporales: Después de la aplicación de deyecciones líquidas (purines), en todo caso se procederá a su enterramiento en un período máximo de 24 horas, siempre que el estado del cultivo lo permita.

8º.- Límites máximos de abonado con estiércoles orgánicos:

El titular de la explotación ganadera dispondrá de suelo (propio, arrendado o cedido) agrícola cultivado suficiente para asimilar los estiércoles generados por la actividad, justificándose, según criterios técnicos, la producción de estos residuos y las dosis de aplicación ambientales asumibles en función de las características agroclimáticas de la zona y cumpliendo, cuando sea de aplicación, con lo establecido en la Directiva 91/676/CEE, traspuesta al Ordenamiento Jurídico Español por el R.D. 261/1996, de 16 de febrero.

En caso de utilizarse otro sistema de gestión de los estiércoles se definirá en detalle.

9º.- Toda granja contará con estercolero impermeable con pendiente para escurrido de líquidos que se canalizará a la fosa de purines, a no ser que se utilice otro sistema de almacenamiento y utilización de residuos, salvo en los casos en que por la ubicación de las instalaciones y el sistema de la explotación se justifique la necesidad de estercolero.

Para el cálculo de los estercoleros se señalan los siguientes parámetros:

- Cerdas de vientre:	0,5 m ³ / 2 meses
- Vacuno:	1 m ³ / 2 meses
- Equidos:	1 m ³ / 2 meses
- Ovino y caprino:	0,34 m ³ / 2 meses
- Aviar y cunícola:	0,02 m ³ / 2 meses

10º.- Toda explotación contará con un programa sanitario básico, donde se expresarán las medidas de limpieza, desinfección, desinsectación, y desratización a realizar de forma periódica y programa de profilaxis de la especie considerada.

11º.- Toda granja tendrá previsto el sistema de eliminación de cadáveres, guardando las condiciones de salubridad exigidas por la legislación específica aplicable. En el expediente se justificará el sistema propuesto pudiendo ser una fosa impermeable y cerrada, o un horno crematorio. Para explotaciones domésticas y pequeñas podrán utilizarse sistemas municipales o comunitarios de eliminación de cadáveres, siempre y cuando estén debidamente autorizados y cumplan las normas que le sean de aplicación. Y en general, siempre que se cumplan las normas de aplicación, también podrán utilizarse las "industrias de transformación de animales muertos y desperdicios de origen animal" y otros destinos autorizados sin que ello exima a los titulares de la obligación de disponer de fosa de cadáveres.

Para el dimensionamiento de la fosa de cadáveres se considerará un 5% de bajas de la capacidad autorizada, y los siguientes parámetros:

-Cerdos cebo:	5 cerdos/ m ³
- Cerdas:	2,5 cerdas/ m ³
- Vacas:	1 vaca/ m ³
- Terneros:	0,5 terneros/ m ³
- Pollos:	250 pollos/ m ³
- Conejos:	250 conejos/ m ³
- Ovejas y cabras:	10 ovejas y/o cabras/ m ³

12º.- Las explotaciones de la especie porcina deberán disponer de vallado perimetral que impida el acceso a

vehículos, animales y personas no autorizadas. La entrada dispondrá de vado sanitario y éste se encontrará siempre en disposición de uso.

Todas las aberturas al exterior de las edificaciones, en explotaciones avícolas y cunícolas, se cubrirán con red de malla que impida el acceso de pájaros.

13º.- Además de las determinaciones contenidas ya indicadas, habrá que tener en cuenta, en particular, para las explotaciones de porcinos, el Artículo 5. Condiciones mínimas de funcionamiento de las explotaciones, del R.D. 324/2000, sobre equipamiento y manejo, sobre bienestar animal y protección agroambiental, sobre separación sanitaria, y sobre infraestructura.

207.4 Condiciones formales y estéticas.-

Los edificios ofrecerán un aspecto de conjunto acabado, procurando resolver la integración en el entorno.

Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Deberán utilizarse materiales que contribuyan a la mencionada integración en el paisaje, quedando expresamente prohibido:

- La teja de fibrocemento negra
- El fibrocemento gris visto
- El bloque de hormigón gris visto
- Las fachadas inacabadas
- El falseamiento de los materiales empleados los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Los propietarios quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación. Las cubiertas podrán ser de chapa de color.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a la composición y colores utilizados, y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. El propietario es el responsable en todo momento de su buen estado de conservación y mantenimiento. Los rótulos, al igual que el resto de las edificaciones, quedarán sujetos a licencia y se requerirá un boceto que indique texto, medidas y calidad de los materiales.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

207.5 Regulación específica de cada zona del área ganadera.

1. Parcelas agrícolas y ganaderas

Usos Permitidos

En las parcelas agrícolas: almacén y oficina.

En las parcelas ganaderas: ganadero y oficina al servicio de la explotación.

Usos Prohibidos

Todos los no permitidos y en especial la construcción de edificaciones unifamiliares aisladas.

Parámetros referidos a la calle y a la parcela

La altura máxima será de 7 m. y 2 plantas.

El retranqueo mínimo a los linderos de parcela será de 10 m.

El edificable: La resultante tras la realización de los retranqueos obligatorios.

Parcela retranqueo a eje de camino será de 15 m.

Distancias entre explotaciones ganaderas

a.- Distancias mínimas entre explotaciones de la misma especie:

- Ganado cunícola 500 m.

- Ganado avícola 500 m.

- Ganado ovino, caprino, equino, bovino y otros 100 m.

En lo relativo a ganado porcino, serán de aplicación las distancias contenidas en el R.D. 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.

Las explotaciones cunícolas se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 1547/2004, de 25 de junio, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones cunícolas.

Las especies avícolas se regularán de conformidad al Real Decreto 1084/2005, de 16 de septiembre, de ordenación de la avicultura de carne.

Las explotaciones apícolas se regulan según lo dispuesto en el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones apícolas, con las modificaciones introducidas por el Real Decreto 448 /2005, de 22 de abril, por el que se modifican el Real Decreto 519/1999, de 26 de marzo, por el que se regula el régimen de ayudas a la apicultura en el marco de los programas nacionales anuales, y el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones apícolas.

b.- Distancia mínimas entre explotaciones de diferentes especies: 100 m.

2.- Instalaciones en espacios de infraestructura

Se dimensionarán según sus características funcionales procurando su integración en el paisaje.

CAPITULO VI. EJECUCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 208 Desarrollo del Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones del Plan que regulan el suelo no urbanizable se aplicarán directamente.

Con carácter independiente o en desarrollo de directrices de ordenación territorial o de las previsiones del presente Plan se podrán aprobar Planes Especiales que tengan alguna de las finalidades siguientes:

Protección del paisaje.

Protección de elementos pertenecientes al sistema de comunicaciones o de las infraestructuras básicas.

Implantación de nuevos elementos del sistema de comunicaciones o de las infraestructuras básicas.

Protección de cultivos, pastos o espacios forestales.

Cualquier otra finalidad análoga.

Art. 209 Ejercicio de la facultad de edificar en suelo no urbanizable.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones de la facultad de edificar contenidas en el presente Plan General, además de las que resulten aplicables en virtud de la legislación sectorial vigente.

TÍTULO UNDÉCIMO. SISTEMAS GENERALES

Art. 210 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. 211 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. 212 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. 213 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. 214 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. 215 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. 216 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. 217 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. 218 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 mayo de 2007.-La Secretaria de la Comisión, Ruth Cárdenas Carpi.

SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO DE TERUEL

Núm. 19.788

Secretaría General

Habiendo celebrado la Mesa de Subastas de la Subdelegación del Gobierno sesión el pasado día 1 de junio, para adjudicar dos lotes y no habiéndose presentado oferta alguna por el núm. 2, procede de