

Universidad Carlos III de Madrid  
Instituto Universitario Pascual Madoz  
del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente

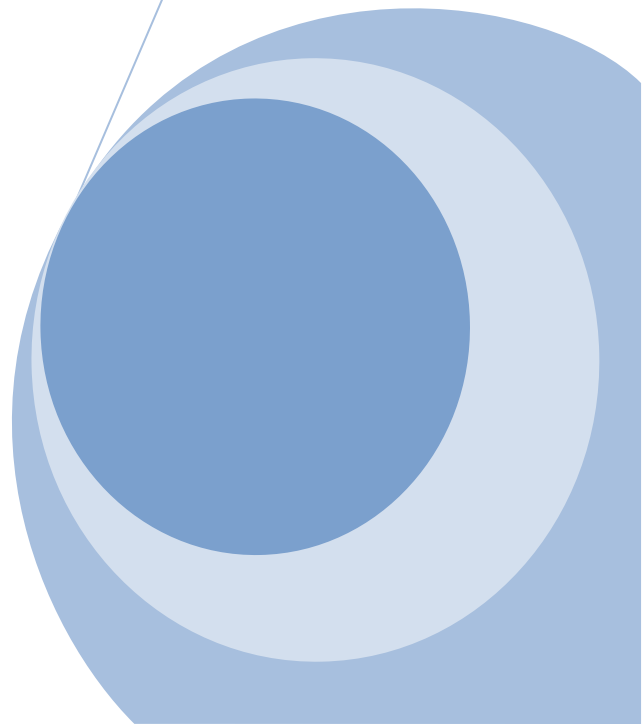
Máster en Política Territorial y Urbanística.  
19ª Edición (Curso 2008/2009)

# Rehabilitación del Casco Antiguo de Andorra (Teruel)

Alumno: José Carlos García García  
Tutores: Montserrat Pacheco García y  
María Rodríguez Fernández

Getafe, a 27 de Noviembre de 2009

Firma



## ÍNDICE

<b>1.- INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>Pág. 3</b>
<b>2.- SITUACIÓN.....</b>	<b>Pág. 5</b>
<b>3.- PROBLEMA ENCONTRADO.....</b>	<b>Pág. 9</b>
<b>4.- LEGISLACIÓN EXISTENTE. ....</b>	<b>Pág. 11</b>
<b>4.1. BREVE ANÁLISIS COMPETENCIAL.....</b>	<b>Pág. 11</b>
<b>4.2. LEGISLACIÓN.....</b>	<b>Pág. 12</b>
<b>5.- PROPUESTA DE SOLUCIÓN.....</b>	<b>Pág. 17</b>
<b>5.1. PRINCIPIOS INSPIRADORES.....</b>	<b>Pág. 17</b>
<b>5.2. POSIBLES SOLUCIONES:</b>	
<b>5.2.1.- La Revisión del Plan General.....</b>	<b>Pág. 18</b>
<b>5.2.2.- El uso del denominado “agente rehabilitador”.....</b>	<b>Pág. 18</b>
<b>5.2.3.- Propuesta de solución.....</b>	<b>Pág. 19</b>
<b>A) La elaboración de una Área de Rehabilitación Integral:</b>	
<b>1) Condiciones para la declaración de una Área de Rehabilitación Integral.....</b>	<b>Pág. 21</b>
<b>2) Justificación del Área de Rehabilitación Integral.....</b>	<b>Pág. 23</b>
<b>3) Campaña de Concienciación.....</b>	<b>Pág. 26</b>
<b>B) Proyecto singular “Ando.Net”:</b>	
<b>1) Situación Urbanística del Inmueble .....</b>	<b>Pág. 28</b>
<b>2) Solución Urbanística.....</b>	<b>Pág. 30</b>
<b>6.- CONCLUSIÓN. ....</b>	<b>Pág. 36</b>

**BIBLIOGRAFÍA.**

**ANEXOS.**

## 1.- INTRODUCCIÓN

Las ciudades comparten algunas de las características de los seres vivos: nacen, crecen, se reproducen y en ocasiones, mueren. Sin embargo, las ciudades para poder vencer a su muerte, deben o deberían renovarse.

El urbanismo español de los últimos diez años (1998-2008) no ha servido para renovar la ciudad existente, sino para expandirla a lugares hasta ahora insospechados. La residualidad del suelo urbanizable hizo que la economía viera con mejores ojos dar nuevo suelo a la ciudad. Los centros de las ciudades se habían visto como lugares inhabitables y como resquicios de gente con mayor poder adquisitivo. La Ley 8/2007 de Suelo y su fusión en el Texto Refundido de la Ley de Suelo 2008 con lo vigente del antiguo Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, vienen a poner límite a los nuevos suelos y centra alguno de sus esfuerzos en dar concepto a la renovación urbana, con la extensión del concepto de Actuación de Transformación Urbanística en el suelo urbano. La rehabilitación urbana debería ser una materia más y mejor regulada en las legislaciones urbanísticas para poder hacer posible el principio de reutilización de suelo.

Por otro lado, el urbanismo actual pone mayor acento en poblaciones de grandes dimensiones olvidándose de que el urbanismo engloba cualquier localización habitada en un núcleo concreto por pequeña que sea la población que allí resida. Las Administraciones públicas han dejado mayores esfuerzos económicos en las grandes urbes, olvidando a los pequeños municipios que con una pequeña inversión podrían lavar la cara a sus inmuebles más deteriorados. Las legislaciones parecen haber sido dictadas desde las grandes ciudades para la gran ciudad, obviando que los municipios de menos población necesitan instrumentos más flexibles dado su bajo nivel de especialización y sus escasos recursos económicos.

Los centros históricos de las poblaciones suelen recoger el nacimiento del municipio y en el mismo se suelen encerrar los inmuebles con mayor valor histórico-artístico. Pero en ese núcleo no sólo se recoge un valor artístico sino que en él confluyen el carácter social y la forma de ser de toda la población.

La rehabilitación tiene, desde una trascendencia urbanística, la labor de poder revitalizar la parte histórica de la ciudad, con nuevas técnicas para adaptar la nueva realidad a la vieja ciudad, todo ello sin olvidar el enfoque social que debe ir unido. En los tiempos actuales del urbanismo, la rehabilitación será uno de los medios para salir de la crisis. La rehabilitación responde a los nuevos retos del urbanismo, al no consumir suelo pero siempre respetando la trama existente a fin de no pervertir su función primitiva.

El urbanismo no debería actuar casi con exclusividad en aquellos inmuebles de carácter histórico-artístico, sino que debería ser capaz de crear o de renovar la imagen urbana pese al menor valor artístico de los inmuebles considerados aisladamente. Es decir, que sea el paisaje urbano el que se valorase como conjunto a renovar y potenciar. Es uno de los esfuerzos que se pretende hacer en el presente trabajo. Hemos de tener en cuenta la consideración de los inmuebles o la trama de los mismos como un factor cultural susceptible de protección por el ordenamiento jurídico. La clásica figura de protección histórico-artístico-cultural es la figura del Bien de Interés Cultural (B.I.C.) recogido en la mayoría de las legislaciones de patrimonio de las Comunidades Autónomas. En dichas legislaciones no se recogen figuras de menor protección que pueden ser susceptible de consideración histórico – social.

Ante la falta de legislación que cubra esa laguna a esos inmuebles o zonas que no pueden llegar a la consideración de B.I.C. pero que para la población y poderes públicos municipales si pudiera tener, los planes generales han recogido diversas figuras de protección llamadas “ambientales” a fin de proteger el conjunto de inmuebles que dan a un B.I.C. o bien para conjuntos históricos.

El caso que nos ocupa se trata de un casco antiguo de un pequeño municipio que sólo tiene un B.I.C. de relevancia, y aquellos inmuebles cuyas fachadas dan a éste están protegidos por el planeamiento con la denominada Protección Ambiental. Dicha regulación se ha comprobado insuficiente por lo que el objeto del trabajo es tratar de mejorar la situación de diversos inmuebles situados en el casco antiguo de la población de Andorra en la provincia de Teruel. La imagen urbana que ofrece el centro de la población es dispar: inmuebles bien rehabilitados y otros en estado ruinoso. La población lleva años exigiendo algún tipo de actuación para dar una nueva cara a la zona más antigua del municipio.

## 2.- SITUACIÓN.

La Propuesta se localiza en la Villa de Andorra, en la provincia aragonesa de Teruel. Andorra cuenta con una población de 8.290 habitantes y se sitúa entre las cuencas de los Ríos Martín y Guadalupe, en la zona histórica del Bajo Aragón Turolense. Es capital administrativa y cultural de la Comarca del mismo nombre: “Comarca Andorra – Sierra de Arcos”<sup>1</sup>.

La población se sitúa en torno al Eje Cantábrico-Mediterráneo con la actual N – 232 (futura A-68) unida con Zaragoza y Vinaroz.

En las cercanías de Andorra se han llevado a cabo varios proyectos supramunicipales como:

- “MotorLand-Aragón”<sup>2</sup>, consistente en un complejo para el deporte automovilístico que incluye pistas de Fórmula 1 y diversas pistas de karting.
- Centro de Carga Ferroviaria en la población de La Puebla de Híjar. Un pequeño centro logístico para utilizar la zona de ferrocarril de ancho ibérico que cruza el Bajo Aragón Turolense.

Andorra posee vestigios de poblados íberos, y sin embargo, la actual Andorra nace como barrio rural de la vecina población de Albalate del Arzobispo. Recibió el título de “Muy Noble” a manos del rey Jaime I el Conquistador y logró definitivamente su independencia como municipio el 20 de Marzo de 1613. Creció como municipio independiente dedicado a la agricultura hasta la llegada de la explotación minera a principios del Siglo XX. Durante 1936 formó junto con otras poblaciones una colectividad que afectó a todas las producciones<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Creada por Ley 11/2002, de 14 de mayo, de creación de la Comarca de Andorra-Sierra de Arcos por disposiciones recogidas en la Ley 10/1993, de 4 de noviembre, de Comarcalización de Aragón, Ley 8/1996, de 2 de diciembre, de Delimitación Comarcal de Aragón, Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización y Ley 3/2006, de 8 de junio, de modificación de la Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización. Todas ellas refundidas en el Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.

<sup>2</sup> Aprobado por Ley 5/2004, de 9 de diciembre, relativa al proyecto supramunicipal «Ciudad del Motor de Aragón».

<sup>3</sup> Varios Autores. *Gran Enciclopedia Aragonesa*. Zaragoza. DiCom Medios SL. 1999.

Cabe destacar tres grandes zonas urbanas en el municipio:

- 1.- El Casco Antiguo, donde la Villa tiene su origen sobre una colina elevada, bajo un monte que se sitúa a unos 80 metros sobre el municipio.
- 2.- Una segunda zona donde el municipio se extiende hacia la llanura con el crecimiento de los propietarios de suelo (denominada por los lugareños “Pueblo”)
- 3.- La zona desarrollada por el antiguo Instituto Nacional de Industria y la Empresa Nacional “Calvo Sotelo” (que deriva en la actual ENDESA S.A.), quienes desarrollaron gran parte de los suelos para acoger a los hogares derivados de los empleos generados por la explotación del lignito y la producción de energía térmica.



Gráfico con la evolución de la población de Andorra durante el Siglo XX. Fuente: G.E.A.

Como se ha referenciado anteriormente, Andorra revolucionó sus características como municipio con la llegada de la explotación masiva del lignito que se encuentra en los subsuelos del municipio. A principios del Siglo XX, Andorra tenía una población cercana a los 2.500 habitantes (media de habitantes de la zona). En los años 50, con la

llegada de la Empresa Nacional Calvo Sotelo, creció constantemente aumentando la población hasta los 5.000 habitantes, a excepción de la década de los setenta, hasta llegar a una población de derecho máxima de 8.898 habitantes en 1989. Posteriormente la población fue descendiendo hasta que con la entrada del nuevo siglo XXI aumentó la población debido a la llegada de inmigrantes. Sin embargo, dada la capitalidad e influencia que ejerce, su población flotante ha sido mayor que la censada y hemos de considerar que en el municipio se han llegado a superar los 10.000 habitantes. No obstante, sigue siendo el tercer municipio turolense de mayor población tras la capital, Teruel, y Alcañiz.

La riqueza de Andorra sigue dependiendo en gran medida de la explotación de sus recursos naturales y de la industria. La Central Térmica Teruel, con 1050 MW de potencia, es el motor económico del municipio desde su puesta en marcha en 1981. Por otro lado, la extracción de lignito ha dejado de ser relevante por el cierre de las principales Minas, lo que conllevó a la creación de un Plan de Inversión en la Comarca denominado “Plan MINER”<sup>4</sup>. Es un municipio con poca explotación agrícola, salvo el olivo para la producción de aceite propio de la zona. En cuanto al sector de servicios y comercio, Andorra, como capital de Comarca, atrae a vecinos de municipios cercanos para usos administrativos y comerciales.



Gráfico con la Población ocupada por Sectores Económicos en Andorra. Fuente: G.E.A.

Sus monumentos de carácter Histórico-Artístico son:

- La Ermita del Pilar, declarada Bien de Interés Cultural (BIC)<sup>5</sup>.
- Iglesia de Nuestra Señora de la Natividad, declarada BIC<sup>6</sup>.
- Ermita de San Macario en la cima de la monte del mismo nombre.

<sup>4</sup> Comienza su aplicación con el Real Decreto 2020/1997, de 26 de diciembre, por el que se establece un régimen de ayudas para la minería del carbón y el desarrollo alternativo de las zonas mineras, debido a la Decisión 3632/93/CECA de la Comisión Europea para la ayuda a las industrias del Carbón. Andorra se encuentra calificado como Municipio muy afectado.

<sup>5</sup> Decreto 38/2002, de 5 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento, la denominada Ermita de la Virgen del Pilar en Andorra (Teruel).

<sup>6</sup> Decreto 39/2002, de 5 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento, la denominada Iglesia de la Natividad de Nuestra Señora de Andorra (Teruel).

- Poblado Íbero El Cabo.
- Horno de Pan Cocer.
- La Casa de los Alcaine.

Dentro de sus tradiciones destaca la Semana Santa, declarada de interés turístico nacional, incluida dentro de la llamada “Ruta del Tambor y del Bombo”, donde destacan su “Romper la Hora” y sus procesiones por el Casco Antiguo del Municipio. Las políticas actuales del municipio llevan a la búsqueda de un nuevo foco de servicios culturales con el Proyecto de Auditorio – Teatro y el Proyecto ITACA, un proyecto de centro de estudios ambientales, así como al impulso de la industria mediante la ampliación del Polígono industrial “La Estación” con intención de reutilizar el ramal de ferrocarril que une Andorra – Central Térmica con La Puebla de Hajar y el nuevo Polígono Comarcal denominado Parque Empresarial de Andorra<sup>7</sup> (PEAN), con la instalación de una fábrica de cemento para reaprovechar los residuos sólidos que genera la Central Térmica Teruel.

---

<sup>7</sup> Es posible consultar la información sobre los desarrollos industriales en la página Web de la Sociedad Municipal para el Desarrollo de Andorra < <http://www.somudan.es/pean.php> >



### 3.- PROBLEMA ENCONTRADO

El casco antiguo de la población de Andorra lleva largo tiempo esperando una actuación administrativa para poder dar una nueva imagen, así como renovar los inmuebles que allí se encuentran.

La zona del casco antiguo se sitúa en la ladera de una montaña con gran pendiente que hace dificultosa la construcción y el tránsito de vehículos en la zona. Sus características principales son<sup>8</sup>:

- Calles estrechas y mal urbanizadas.
- Inmuebles deteriorados en su fachada que desmejoran la imagen del municipio.
- Inmuebles deteriorados en su estructura.
- Población envejecida.
- Población residente con pocos recursos.
- Mala accesibilidad en la zona
- Falta de habitabilidad en algún inmueble.
- Falta de dotaciones públicas.



Fotografía del aspecto general y dispar que ofrece el Casco Histórico de Andorra.

Se han llevado a cabo pequeñas actuaciones aisladas, principalmente llevadas por los propietarios de los inmuebles, y alguna actuación por parte del Ayuntamiento como pequeñas demoliciones de viviendas en estado ruinoso. Sin embargo, la falta de una Ordenanza con criterios estéticos ha llevado a que las actuaciones ejecutadas no hayan sido realizadas con un criterio estético uniforme, lo que ha conducido a algunas descoordinaciones en el paisaje urbano.

<sup>8</sup> Véanse Fotografías en el ANEXO I. FOTOGRAFÍAS. ESTADO DE LOS INMUEBLES.

A su vez, la Comarca Andorra - Sierra de Arcos ha procedido a la restauración y rehabilitación de una mansión conocida como “La Casa de los Alcaine”, de carácter histórico, y que cuenta con una fachada renacentista, situada en la Plaza de la Iglesia, con el fin de mejorar y dar uso a un inmueble deteriorado por el tiempo y destinarla como sede de la Comarca.

En vigencia del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 se procedió a la declaración de una Área de Rehabilitación Integral (A.R.I.) para proceder a la rehabilitación de las viviendas del centro de la localidad. El presupuesto ascendía 2.447.699 €, coordinados entre el Ministerio de Vivienda, Gobierno de Aragón y Ayuntamiento de Andorra. A finales del año 2007, apareció en los medios de comunicación la falta de progreso del A.R.I., lo que ha llevado al Ayuntamiento de Andorra a proceder a la eliminación del A.R.I.<sup>9</sup>.

Es por lo que, en breve resumen, se va a proceder al análisis de las diversas alternativas para poner en marcha la rehabilitación de los inmuebles más deteriorados, a la reurbanización de algunos espacios públicos y la utilización de algún edificio singular como dotación general pública.

---

<sup>9</sup> El primer borrador de la monografía trataba sobre la posibilidad de ayudar a la finalización del ARI establecido en 2005. Una carta remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Andorra exponía lo siguiente: «Informarle que el programa relativo al Área de Rehabilitación Integral no ha dado el resultado esperado y se va a llevar a cabo la eliminación del mismo por el Ayuntamiento. »

## 4.- LEGISLACIÓN VIGENTE.

### 4.1 BREVE ANÁLISIS COMPETENCIAL.

Desde la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, la materia competencial de Urbanismo corresponde en entera exclusividad a las Comunidades Autónomas, salvo la regulación esencial del contenido del derecho de propiedad urbano y rural que corresponde al Estado, el cual realiza su labor mediante las diferentes Leyes de Suelo y Valoraciones.

A su vez, dado que nos encontramos ante una rehabilitación integral además de la legislación urbanística hemos de tener en cuenta el cuerpo normativo en la materia de Vivienda. La Vivienda es también una competencia que pueden asumir en exclusividad las Comunidades Autónomas según el art. 148.1.3 de la Constitución Española, competencia asumida por la totalidad de las Comunidades Autónomas. Sin embargo, el Estado promulga con una periodicidad de 4 a 5 años un Plan Estatal de Vivienda mediante Decreto. Este tipo de regulación es permitida por el Tribunal Constitucional desde la Sentencia 152/1988, al incluir la regulación del Plan Estatal de Vivienda dentro de la competencia de dirección de la economía general recogida en el art. 149.1.13 de la Constitución Española<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Fundamento Jurídico 2: *“Dentro de la competencia de dirección de la actividad económica general tienen cobijo también las normas estatales que fijen las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de sectores económicos concretos, así como las previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de cada sector. Este razonamiento es también aplicable al sector de la vivienda, y en particular, dentro del mismo, a la actividad promocional, dada su muy estrecha relación con la política económica general, en razón de la incidencia que el impulso de la construcción tiene como factor del desarrollo económico y, en especial, como elemento generador de empleo. De otro lado, en cuanto que esta actividad de fomento de la construcción de viviendas queda vinculada a la movilización de recursos financieros no sólo públicos, sino también privados, no puede hacer abstracción de las competencias estatales sobre las bases de la ordenación del crédito”*

Fundamento Jurídico 4: *“Por lo que se refiere al subsector económico de la vivienda, no cabe duda de que puede ser comprendida en la competencia del Estado a que se refiere el art. 149.1.13 de la Constitución la planificación básica de determinadas actuaciones de construcción y rehabilitación de viviendas de protección oficial, lo que justifica la regulación por el Estado de los correspondientes instrumentos de financiación en el ámbito definido como tal, ya que con ello se trata de asegurar el mantenimiento de unas inversiones fundamentales desde el punto de vista de la política económica general que, en otro caso, se revelaría difícilmente viable.”*

## 4.2 LEGISLACIÓN.

El problema planteado nace al albor de las siguientes normas jurídicas en vigor:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo nace de la unión de la Ley 8/2007, de 28 mayo, de Suelo y los artículos que aun vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana tras la anulación de gran parte de su cuerpo normativo por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de Marzo.

El nuevo Texto concede nuevos derechos al ciudadano como miembro de la ciudad, regula el contenido del derecho de propiedad y redefine el régimen del suelo y su valoración.

En materia de rehabilitación se ha de destacar el art. 14 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, el cual incluye dentro del concepto de Actuaciones de Transformación Urbanísticas, a las actuaciones de urbanización que incluyen «las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado». Por el contrario, las Actuaciones de Transformación Urbanísticas tienen una serie de deberes aparejados como son (art. 16 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo):

- a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
- b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las

redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.

- d) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

- Nueva Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón

El 30 de junio de 2009 se publicó en el Boletín Oficial de Aragón la nueva Ley de Urbanismo de Aragón, que viene a sustituir a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. La nueva Ley introduce las novedades que vienen dirigidas desde el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Las principales novedades son la regulación de una nueva categoría de derechos para el ciudadano y establece nuevos criterios en la clasificación del suelo, así como potenciar la figura del Urbanizador, Edificador y Rehabilitador.

- Plan Estatal de Vivienda 2009 – 2012.

Es el principal sustento legislativo de nuestro problema. El Plan Estatal de Vivienda recoge una serie de figuras tendentes a facilitar la promoción de vivienda pública así como a la rehabilitación en suelo urbano consolidado. En el art. 2 del Real Decreto 2066/2008, de 12 diciembre, que aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2009 – 2012, se establece que «podrán ser actuaciones protegidas, cuando cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto:

3. La rehabilitación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y del chabolismo.

4. La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.»

La rehabilitación aparece como el tercer eje principal dentro del Plan Estatal (art. 21):

«Eje 3. Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.

a) Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (en adelante, ARIS).

b) Áreas de renovación urbana (en adelante, ARUS).

c) Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo.»

La regulación del tercer eje está establecida en los arts. 45 al 57 del Real Decreto. En nuestro caso la figura que pudiera servirnos de apoyo sería la del Área de Rehabilitación Integral (A.R.I.). Hemos de entender por Área de Rehabilitación Integral aquella zona delimitada por la Administración Local en la cual, mediante la financiación especial recogida en el Plan de Vivienda Estatal y Autonómico, se va a proceder a la rehabilitación integral de los inmuebles a que acojan a la misma y de reurbanización de los espacios públicas en ella contenida. También se define como “los tejidos residenciales en el medio urbano y rural en los que se desarrollen actuaciones que supongan la superación de las situaciones de infravivienda, la recuperación funcional de centros urbanos, barrios degradados, conjuntos históricos y municipios rurales que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios de uso público, así declarados por la Comunidad Autónoma, y acogidos a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento”<sup>11</sup>. La finalidad de los modelos de A.R.I. es «recoger las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en las actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de

---

<sup>11</sup> Definición extraída de la página web de “Toc Toc. Vivienda de Aragón” perteneciente a la Diputación General de Aragón o Gobierno de Aragón.  
<<http://www.viviendaragon.org/contenido/pagina.aspx?pag=197> >

sus espacios públicos». Para ello son necesarios unos requisitos que se analizarán posteriormente en la propuesta de solución.

En plan pretende ser una ayuda a la rehabilitación del parque inmobiliario existente, por lo que establece tres tipos de ayudas:

«Las ayudas financieras del Plan, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, consistirán en:

- a) Subsidios de préstamos convenidos.
- b) Ayuda estatal directa a la entrada.
- c) Subvenciones.»

La primera de las opciones ha de llevarse a cabo mediante el convenio que deberá realizar el Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito. (art. 18)

- Plan Aragonés de Vivienda 2009-2012.

El Plan Aragonés aprobado por el Decreto 60/2009, de 14 abril, del Gobierno de Aragón por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, viene a completar los aspectos de índole autonómico y local que el Plan de Vivienda Estatal no puede entrar a regular por falta de competencia en materia de vivienda asumida por las Comunidades Autónomas<sup>12</sup>.

- Plan General de Ordenación Urbana de Andorra (Teruel)

El Plan General de Ordenación Urbana de Andorra (P.G.O.U. Andorra) fue aprobado el 7 de junio de 2007 por la Comisión Provincial de Urbanismo tal y como marcaba el art.42.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

El P.G.O.U Andorra ordenó el suelo del término municipal mediante las clases, categorías y criterios contenidos en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

---

<sup>12</sup> El Art.71.10 de la Ley Orgánica 7/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón establece como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Aragón en «Vivienda, que, en todo caso, incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación»

Destaca la creación de varias zonas de suelo urbanizable a fin de completar la trama urbana hasta la Circunvalación del municipio. Se crean 8 sectores de actuaciones, 6 residenciales y 2 industriales. De los 6 residenciales sólo uno de ellos actúa sobre el suelo urbano, con tres unidades de actuación diferentes.

La zona en la que se va a actuar constituye un suelo urbano consolidado por lo que, tal y como establece en el art. 10 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón «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». Esta circunstancia se habrá de tener en cuenta para el desarrollo de la propuesta de solución.



## **5.- PROPUESTA DE SOLUCIÓN**

### **5.1. PRINCIPIOS INSPIRADORES.**

- I. Principio de Desarrollo Sostenible. Con la reutilización del espacio urbano ya consolidado para nuevos usos y reforma de la malla urbana existente a fin de mejorarla sin consumir nuevo suelo.
- II. Principio de Rehabilitación Urbana. Realización de mejoras de habitabilidad en las viviendas más envejecidas del municipio para hacerlas más atractivas de cara al mercado de la vivienda.
- III. Principio de Ayuda a Dependientes. Debido al envejecimiento progresivo de la población, especialmente en las provincias interiores de la Península, ayuda a los residentes de edad avanzada y menores recursos económicos para rehabilitar su vivienda.
- IV. Principio de Innovación y Mejora de la Competencia. Con la dotación específica llamada “Ando.Net” se busca establecer nuevos flujos económicos, de conocimiento, de tecnología y sociales a fin de crear un beneficio a empresas, instituciones y vecinos.
- V. Principio de colaboración interadministrativa. En el presente supuesto actúan sobre el mismo punto diversas administraciones territoriales las cuales deberán coordinarse para una mejor ejecución de la propuesta.

### **5.2 POSIBLES SOLUCIONES**

El objetivo propuesto es la Rehabilitación integral del casco histórico de Andorra. Para lograr dicho objetivo existen varias posibilidades:

### 5.2.1 La Revisión del Plan General.

La revisión completa del P.G.O.U. de Andorra para introducir todas las nuevas determinaciones propuestas de nueva política urbana y adaptar sus determinaciones a la nueva legislación estatal de suelo y, sobretodo, la urbanística autonómica.

La disposición transitoria segunda de la Ley 3/2009, 17 de junio, de Urbanismo de Aragón establece que los Planes de Ordenación vigentes a la entrada en vigor de la Ley «continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella. La adaptación de los mismos a esta Ley tendrá lugar cuando se proceda a su revisión.» También el propio P.G.O.U. Andorra establece en sus Normas Urbanísticas que «será causa suficiente para proceder a la revisión la entrada en vigor de algún elemento de ordenación territorial de ámbito superior en el que se prescriba su contenido»

### 5.2.2. El uso del denominado “agente rehabilitador”

En 2003, un artículo de opinión del profesor Santiago González – Varas Ibañez<sup>13</sup> ponía nombre a una posible solución para la gestión en el suelo urbano consolidado. A diferencia del suelo urbanizable donde los instrumentos son más flexibles y son los más extensamente regulados de la legislación urbanística, en suelo urbano consolidado no existen este tipo de instrumentos flexibles. Actualmente algunas de las legislaciones autonómicas han recogido algunas tímidas innovaciones en este aspecto, entre las que se encuentra la nueva legislación aragonesa sobre urbanismo.

Concretamente en la regulación urbanística aragonesa con la nueva Ley 3/2008, de 17 de junio, las actuaciones de Rehabilitación se consideran actuaciones aisladas (art. 139 L.U.A.) A su vez el derecho de edificar y rehabilitar conlleva el deber de realizarse en los plazos máximos indicados en la Ley: los fijados por el instrumento urbanístico o, en su defecto, dos años desde la consideración de la parcela como solar, desde la declaración de ruina o de inadecuación.

---

<sup>13</sup> González – Varas Ibañez, Santiago. “El Agente Rehabilitador”. Universidad de Alicante. 23 julio de 2003. Septiembre de 2009. < <http://www.ua.es/dossierprensa/2003/07/23/9.html> >

En el caso del incumplimiento de los plazos se podrá realizar la ejecución sustitutoria mediante procedimiento concurrencial al efecto (inciso final del art. 223) Difícil cuestión es la aplicación de la normativa de Contratos del Sector Público con Ley 30/2007, de 30 de octubre, dado que hay parte de la doctrina que considera que al constituirse en obras de carácter privado y no públicas no es de aplicación la legislación sobre contratos del sector público. Sin embargo, dado el carácter amplio del ámbito de aplicación de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, (art.2) cabría considerar a la convocatoria de ejecución sustitutoria como contrato del sector público.

Los documentos necesarios para desarrollar la figura del Agente Rehabilitador están recogidos en el art. 227 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, con el Programa de Rehabilitación que consta de una Alternativa Técnica y de una Propuesta Jurídico-Económica.

Este procedimiento, denominado Agente Rehabilitador, ha de darse como último recurso en el caso de que no pudiera llevarse a cabo la figura del establecimiento del Área de Rehabilitación Integral o cualquier otro instrumento de colaboración con los propietarios de los inmuebles.

### **5.2.3. PROPUESTA DE SOLUCIÓN.**

La elaboración de una nueva A.R.I. Es la opción escogida por lo que será desarrollada posteriormente.

La propuesta de solución contiene diversos aspectos:

- La elaboración de una Área de Rehabilitación Integral (A.R.I.).
- La redacción de Ordenanzas de Casco Histórico y de Subvenciones para la Rehabilitación.
- Elaboración de una campaña de concienciación ciudadana.
- Complemento con una Dotación de carácter Tecnológico.

## **A. LA ELABORACIÓN DE UNA ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.**

Se propone realizar una Área de Rehabilitación Integral en el casco antiguo para ayudar a los propietarios de los distintos inmuebles a mejorar la habitabilidad, erradicar la infravivienda, mejorar la urbanización con nuevos servicios y rehabilitar los inmuebles que necesiten una atención especial. La Área de Rehabilitación Integral es una área delimitada por la administración local, tal y como hemos afirmado anteriormente, habremos de delimitar una zona concreta del municipio, que se mostrará en la justificación del Área.

En una A.R.I. podrán ser protegidas las siguientes operaciones sobre los inmuebles (art.55 del Decreto 60/2009, de 14 abril, del Gobierno de Aragón por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012 y art. 45 del Real Decreto 2066/2008, de 12 diciembre, que aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2009 – 2012):

- a) En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.
- b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora, seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética.
- c) En espacios de uso público, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, incluyendo obras de demolición.

Dentro del Real Decreto 2066/2008, de 12 diciembre, que aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2009 – 2012 existe la distinción implícita de municipio rural y urbano sin criterios para distinguir uno de otro. El criterio viene dado por el Decreto 60/2009, de 14 abril, del Gobierno de Aragón donde en su art. 54. 2 se regula que «se entiende por municipio rural el de menos de 5.000 habitantes de derecho». Andorra cuenta con una población de 8.290<sup>14</sup> habitantes, por lo que se considera un municipio urbano y no se aplicarán las disposiciones relativas a los municipios rurales.

---

<sup>14</sup> Padrón Municipal de 1 de enero de 2008. Instituto Nacional de Estadística.

### **1) Condiciones para la declaración de una Área de Rehabilitación Integral.**

Hay dos tipos de condiciones para la declaración de una Área de Rehabilitación Integral: objetivas y subjetivas.

Son objetivas las recogidas en el art. 46 del Real Decreto 2066/2008, de 12 diciembre, que aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2009 – 2012 al referirse a las condiciones que han o deberán cumplir de los inmuebles:

- Deberán haber sido declaradas por las Comunidades Autónomas.
- El perímetro declarado del A.R.I. habrá de incluir al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior en casos suficientemente motivados.
- Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años, excepto en supuestos suficientemente motivados y acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.
- Las viviendas que hayan obtenido ayudas de este programa, habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación.

Son subjetivas aquellas referidas a los beneficiarios del A.R.I. Las condiciones que deben cumplir son:

- Los beneficiarios de las ayudas podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del A.R.I.
- Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no

podrán exceder de 6,5 veces el IPREM<sup>15</sup>, según determinen las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

Además es necesaria la siguiente documentación, tal y como establece el art. 48.4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 diciembre, que aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2009 – 2012:

a) La delimitación geográfica precisa del perímetro del A.R.I., sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten a la área delimitada.

b) Una Memoria-Programa compuesta, al menos, por los siguientes documentos:

1º Una Memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del A.R.I., debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación. Esta Memoria incluirá asimismo un Diagnóstico de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación.

2º Un Programa de Acciones Integradas coherente con los objetivos enumerados en el Diagnóstico y que especifique de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas, la estimación de costes y las fuentes de financiación y subvenciones previstas, así como los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento, con justificación de la viabilidad financiera de las operaciones propuestas.

El Programa de Acciones incluirá las medidas propuestas en los siguientes ámbitos: Socio-económico, educativo y cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética y utilización de energías renovables; y mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en la área.

---

<sup>15</sup> Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Introducido para sustituir en algunos aspectos al Salario mínimo interprofesional, mediante el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía.

La concesión de subvenciones para obras de urbanización o reurbanización dentro del ámbito delimitado, estará condicionada a la programación de actuaciones destinadas a la mejora de la calidad medioambiental y la utilización de energías renovables, a la recualificación de la urbanización y de los espacios públicos, y a la mejora de las infraestructuras urbanas.

El Programa de Acciones Integradas incluirá asimismo un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las actuaciones en la mejora de la situación de vulnerabilidad del área, y una Memoria que acredite la participación ciudadana en el diseño del mismo.

3º Determinación del Presupuesto protegido, a partir del presupuesto total de la actuación, que incluye el coste total de la rehabilitación de viviendas y edificios, la urbanización, y los equipos técnicos de gestión del A.R.I.

4º El Plan de realojo temporal y retorno que corresponda, cuando legalmente sea necesario, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada.

## ***2) Justificación del Área de Rehabilitación Integral.***

Desde un punto de vista técnico, podrá observarse en las fotos adjuntas en el Anexo como el grado de deterioro de algunos de los inmuebles de la zona ha alcanzado un grado considerable, con graves desperfectos en su fachada y en su estructura. Por otro lado, alguno de los inmuebles no ofrecen condiciones de salubridad debido a la ausencia de un cuarto de aseo con las mínimas prestaciones, y algunos de los inmuebles no ofrecen el suficiente soleamiento ni ventilación. Durante el periodo comprendido de 2001 a 2008 sólo se ha realizado una obra de rehabilitación, mientras que 231 inmuebles han obtenido licencia de obra para nueva planta.

Desde un punto de vista social, la población allí residente es la más anciana del municipio. No es posible recoger datos concretos sobre la población allí residente debido a la pequeña magnitud del municipio, pero es un hecho cierto y constatado que la mayoría de la población allí residente son personas mayores, con escasos recursos económicos y con movilidad reducida. La encuesta general del Instituto Aragonés de Estadística para 2008 arroja que en Andorra existen 3.520 viviendas, de las cuales están vacías 545, un 15,5 % del total del parque inmobiliario. Muchas de ellas situadas en el

centro del municipio, lugar que nos ocupa.

Desde un punto de vista cultural, todo casco histórico encierra el pasado y presente de un municipio, y también debería de hacerlo el futuro. Son largos los años en los que el municipio y sus ciudadanos han querido que la parte más antigua tenga un mejor aspecto y recuperar la vida que allí se realizaba.

***a) Objetivos del A.R.I:***

1º) Rehabilitación del parque de viviendas del Centro Histórico.

En este ámbito de aplicación se calcula que viven cerca de 700 personas, repartidos entre las 315 viviendas del ámbito de aplicación del A.R.I.

Las edificaciones existentes son viviendas individuales con una tipología edificación entre medianeras y que no suele superar las 3 plantas. La calidad constructiva es media y en algunos casos más graves es baja e insalubre.

2º) La rehabilitación de red viaria e infraestructuras.

La zona se encuentra urbanizada. Sin embargo, la urbanización es, en la mayoría de las ocasiones, sencilla al utilizar el hormigón para alisar el suelo sin ningún otro elemento que ofrezca mejor estética.

A su vez, el viario carece de accesibilidad debido a la pendiente existente en la zona por lo que se debería adaptar la urbanización.

Dada la intención de establecer en el lugar una dotación de carácter tecnológico, sería conveniente establecer una nueva red de cableado subterráneo para dotar de acceso a las nuevas tecnologías. Incluyendo el soterramiento de algunas líneas eléctricas y telefónicas que ocupan algunas fachadas y vuelos del viario.

***b) Datos del Área de Rehabilitación Integrada***

- Inmuebles

La Área se delimita por las calles Aragón, Monsén Francisco, Calle de la Fuente, Calle Mayor, Calle Candela, Calle Alta, Calle Malena y Calle del Pilar. Correspondiente a la zona más antigua del municipio a los pies del monte que abriga al municipio.

La delimitación espacial se puede comprobar en la siguiente Ortofotografía:





Delimitación del Área de Rehabilitación Integral.  
Fuente Ortografía: Sistema Información  
Territorial de Aragón. S.I.T.AR.

- Número de inmuebles

El número total de inmuebles ronda los 126 inmuebles.

- Parámetros urbanísticos

La ordenanza de Aplicación es la Ordenanza A0 Casco Histórico entre los que destacan los siguientes parámetros:

El art. 130.5 Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Andorra establece que la edificación deberá realizarse entre medianeras, cuyas condiciones de volumen son las siguientes:

- Parcela neta mínima: 50 m<sup>2</sup>, 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 máxima del edificio: 13,50 m.
  - Altura de fachada: 10,50 m.
  - N.º de plantas: 3: Planta Baja + 2 Plantas Piso.

A su vez el Plan establece la protección para la zona de aplicación del Casco Histórico, que se traduce en que se permite la renovación completa de inmuebles, debiéndose acreditar ante el Ayuntamiento que el resultado de la proyección presentada mejora estéticamente el ambiente y cumple su función de protección.

- Estudio Económico Financiero. Número de viviendas: Superficie y superficie edificada.

Edificios a intervenir: 126

Superficie edificada: 11.466 m<sup>2</sup>

Inversión Estimada: 2.866.500 €

Coste Medio: 250 €/m<sup>2</sup>.

La mejora del espacio público también lleva aparejada una financiación. Sería necesaria una reurbanización de la zona a fin de mejora el alumbrado público (con nuevas lámparas de bajo coste) supresión de barreras arquitectónicas, distribuir redes de telecomunicaciones, así como ocultar los tendidos en las fachadas y reponer la calzada mediante una composición en granitos o piedras de tonos grises y lisas a fin de no dificultar el tránsito de vehículos.

El coste estimado es de 212.670 Euros. Comprendidos por un coste unitario por metro cuadrado de 45 euros y por la superficie a intervenir que se trata de 4.726 metros cuadrados.

Total de Inversión: 3.079.170 Euros.

### **3) Campaña de Concienciación**

El fracaso del anterior A.R.I. tuvo en parte culpa por la escasa concienciación social sobre el proceso de rehabilitación. Por ello creemos necesario que es imprescindible llegar al ciudadano mediante una campaña de concienciación para el apoyo de los ciudadanos y principalmente de los propietarios de los inmuebles.

Se proponen dos tipos de campaña:

- Una de carácter informal de reuniones de la Administración Local, principal gestora y autora del proceso, con los propietarios y sus familiares. Es importante el factor familiar dado que la mayor parte de la población de la zona es anciana. Es recomendable contar con el visto bueno de los familiares de los propietarios, quienes quizás puedan colaborar económicamente en la aportación de cada propietario dada la escasez de renta en la zona del caso histórico.

- Otra de carácter formal para la concienciación general de la ciudadanía para su posible participación a la hora de apoyar la rehabilitación. Una campaña publicitaria con un eslogan asociado podría ser un buen reclamo y estímulo: “RehabilitANDO” podría ser un buen eslogan.

## **B) PROYECTO SINGULAR “ANDO.NET”**

El singular Proyecto “Ando.Net” intenta ser un complemento dentro de la transformación urbanística y social que se pretende en el presente trabajo. El Proyecto consistiría en la adquisición por parte de la Administración Local de un inmueble de carácter singular dentro del municipio que ejerza una función de centralidad y atracción de nuevas inversiones y visitas.

El inmueble escogido está situado en la denominada “Plaza de la Iglesia”. La elección de este inmueble viene dada por su centralidad en el Municipio, por su cercanía con la Sede de la Comarca de Andorra-Sierra de Arcos para la colaboración en materia administrativa, y por ser un inmueble en cuyos bajos se encuentran unos antiguos arcos de medio punto que, según los historiadores, eran la antigua zona de Lonja. Por todo lo anteriormente expuesto, el proyecto arquitectónico debería buscar la innovación en el inmueble, respetando los arcos históricos y su fachada.

El Proyecto “Ando.Net” se concreta en la transformación del inmueble situado en el Casco Antiguo de Andorra para convertirlo en un lugar de encuentro de las nuevas tecnologías de la Información. Esquemáticamente el inmueble podría albergar las siguientes actividades:

- Centro de Nuevas Tecnologías con Equipos Informáticos para la consulta de Internet y material digital.
- Biblioteca Digital. Una sala para la consulta y examen de documentos digitales.
- Aulas Docentes. Aulas de iniciación para conseguir llevar la tecnología a los habitantes del municipio, en su gran mayoría personas mayores. A su vez serviría de Apoyo para el Instituto de la localidad con la posibilidad de desarrollar alguna rama de Formación Profesional, así como la posibilidad de

impartir Cursos de Verano de las Universidad de Zaragoza o de la Universidad de San Jorge, ambas radicadas en Aragón.

- Punto de Información para Empresas. Unida a la zona administrativa de la Comarca Andorra – Sierra de Arcos, se cree conveniente crear un punto de información para que las empresas residentes, tanto en la localidad como en la Comarca, conozcan los medios y posibilidades que tienen para que sus empresas progresen o se instalen en las nuevas tecnologías, y así mejorar el tejido empresarial de la Comarca.

### *1) Situación Urbanística del Inmueble.*

El inmueble objeto de la dotación está situado en Plaza de la Iglesia num. 6, en el centro del municipio de Andorra. Derivado de lo recogido por el Plan General de Ordenación Urbana de Andorra, el inmueble escogido se encuentra en Suelo Urbano Consolidado. Su ordenanza de aplicación es A0 Casco Histórico.

La ordenanza de Casco Histórico está contenida en los arts. 130 en adelante de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U Andorra. En dicha Ordenanza el uso principal es el Uso Residencial, pero tiene como uso compatible, entre otros, el de Servicios Públicos e Infraestructuras y de Equipamientos. La definición de usos que realiza el Plan General hace que sea difícil encajar el equipamiento propuesto dentro de Servicios Públicos o de Equipamientos, pero dado que ambos están permitidos dentro del Casco Histórico, no habría mayor problema. Sin embargo a efectos de definición se considera más correcto incluirlo dentro de la categoría de Equipamientos, en su categoría Cultural definido en el art. 103.5 de las Normas Urbanísticas.<sup>16</sup>

La edificación deberá realizarse entre medianeras, cuyas condiciones de volumen son las siguientes (art. 130.5 Normas Urbanísticas):

- Parcela neta mínima: 50 m<sup>2</sup>, excepción hecha de las ya existentes.

---

<sup>16</sup> 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.

- Fachada mínima: la longitud mínima de fachada será de 5 m, excepción hecha de las existentes.
- Fondo máximo edificable: 16 metros
  - Altura máxima del edificio: 13,50 m.
  - Altura de fachada: 10,50 m.
  - N.º de plantas: 3: Planta Baja + 2 Plantas Piso.

A su vez el edificio recibe una protección por el Plan. El edificio posee una doble protección:

En primer lugar está sometido a Protección Ambiental, es decir, aquellos inmuebles o especies que, aún sin poseer en sí mismos valores arquitectónicos, contribuyen a valorar el conjunto en el que se integran o tienen valor sociocultural o paisajístico, dado que el art. 33 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. incluye en este tipo de Protección a todo inmueble situado en la zona A0, Casco Antiguo. El régimen de Protección Ambiental se caracteriza porque se permiten procesos de renovación completa, pudiendo ser derribados en su totalidad, pero se deberá acreditar ante el Ayuntamiento que el resultado de la proyección presentada mejora estéticamente el ambiente y cumple su función de protección.

En segundo lugar, está sometido a Protección Preventiva. Esta protección viene atribuida por el art. 32 de las Normas Urbanísticas al extender este régimen de protección a “todos los edificios que den fachada hacia los B.I.C.” además de por su valor arquitectónico. En nuestro caso, el inmueble está situado justo enfrente de la Iglesia de la Natividad, declarada B.I.C., por lo que sería de aplicación este tipo de protección. El régimen establecido para los inmuebles sujetos a Protección Preventiva tiene un régimen similar al de la Protección ambiental, consistente en la posibilidad de realizar procesos de renovación, incluso derribos, pero con informe previo de la Comisión del Patrimonio Cultural, quien deberá velar por el mantenimiento del ambiente cultural, arquitectónico y/o paisajístico.

El uso actual del inmueble es exclusivo para Vivienda siendo de titularidad privada.

Según datos del Catastro Virtual<sup>17</sup>, los datos más significativos de la parcela son:

Superficie Construida: 828 m<sup>2</sup>t

Superficie Parcela: 386 m<sup>2</sup>s

Año de Construcción del Inmueble: 1970.

Altura del Edificio: Bajo + 3 plantas.

Hay que afirmar que actualmente no existe ningún tipo de construcción<sup>18</sup>, conservándose únicamente la fachada junto al Bajo Portal formado por los arcos de medio punto que sostienen parte de la mencionada fachada.

La finca e inmuebles contiguos están siendo restaurados y remodelados, tal y como se ha afirmado anteriormente, para acoger la sede de la Comarca de Andorra – Sierra de Arcos.

## **2) Solución Urbanística.**

Como se ha afirmado anteriormente, el fin pretendido es la dotación de un Espacio urbano para conseguir llevar la Sociedad de la Información al municipio de Andorra.

Todo fin necesita de unos medios para que se logre, por lo que, dentro de las circunstancias mencionadas en el apartado anterior cabría realizar varias posibilidades:

- La Expropiación u Ocupación Directa del Inmueble
- Convenir con el Propietario actual para la transmisión del inmueble.

En líneas generales nos encontramos ante lo que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón denomina como Actuaciones Aisladas, al tratarse de una ejecución de un sistema general en cualquier clase de suelo (art. 138. 1.c), en nuestro caso en Suelo Urbano Consolidado.

---

<sup>17</sup> Ver ficha en ANEXO VI.FICHA CATASTRAL DEL INMUEBLE SITO EN PLAZA DE LA IGLESIA NÚM. 6.

<sup>18</sup> Ver fotos en el ANEXO II. FOTOGRAFÍAS. INMUEBLE PARA DOTACIÓN

La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración o a cualquier otra persona conforme a los siguientes criterios:

- a. La Administración gestionará actuaciones aisladas con cualquiera de las finalidades previstas en el apartado anterior, mediante la aprobación de proyectos de obras ordinarias conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.
- b. Cualquier otra persona con poder dispositivo suficiente podrá gestionar actuaciones aisladas con la finalidad prevista en el apartado anterior, letra a, directamente sobre parcelas o solares existentes o previa normalización de fincas

*a. Expropiación:*

Con carácter previo a la Expropiación se ha de proceder a la apertura de un procedimiento administrativo en el que se declare el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del propietario del inmueble.

Según el lenguaje utilizado en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, estamos ante una actuación de dotación en suelo urbanizado cuyo fin es incrementar la dotación en suelos con deficiencia de las mismas, pero se ha de acudir a la legislación urbanística concreta y la Planificación Urbana para desarrollar la citada regulación.

En primer lugar, se debería proceder al cambio de lo dispuesto en el P.G.O.U. Andorra sobre dicho suelo. Existen dos diferentes posibilidades:

- Mediante la revisión general que se pretende realizar como cambio de política y nueva legislación.
- Mediante una modificación aislada de la regulación pormenorizada en suelo urbano consolidado<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos: a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio. b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación

Debido a que se sitúa en un suelo urbano consolidado existen dos métodos de obtención del inmueble: mediante ocupación directa o bien mediante expropiación forzosa, tal y como establece el art. 194 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

La expropiación forzosa queda regulada, para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones, en el art. 198. b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Dado que no contiene una regulación exhaustiva del procedimiento expropiatorio, se ha de acudir a la regulación general en la materia contenida en la Ley de Expropiación Forzosa (Ley de 16 de diciembre de 1956) y su Reglamento de Desarrollo (Decreto 27 de marzo de 1957). En todo caso, el art. 205 y ss. de la nueva Ley de Urbanismo de Aragón contiene diversas prescripciones a tener en cuenta:

- La aplicación de la expropiación forzosa por razón de urbanismo requerirá que el municipio delimite de la unidad de ejecución u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo si no se había hecho así anteriormente,
- Que el municipio formule, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que habrá de someterse a información pública y aprobarse en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.
- Quedarán prohibidas las construcciones una vez se haya delimitado la unidad de actuación o ámbito expropiable.
- La tramitación de expropiaciones individualizadas se llevará a cabo por el Procedimiento establecido en la legislación estatal de expropiación forzosa.

La *causa expropriandi* la podemos obtener mediante la revisión o modificación directamente establecida por la aprobación del Planeamiento (art. 29.2 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo<sup>20</sup>) o por la presentación del Proyecto (art. 10 Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1956<sup>21</sup>).

---

<sup>20</sup> La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación. Dicha declaración se



Estamos ante una expropiación individualizada al tratarse de una sola finca, por lo que el procedimiento a seguir sería el procedimiento general establecido en la Ley de Expropiación Forzosa con las tres fases que se establecen:

- Declaración de la necesidad de ocupación.
- Determinación del Justiprecio.
- Pago y Ocupación del objeto expropiado.

La primera fase está cumplida con la aprobación de la revisión del Planeamiento Vigente, dado que los Planes Generales de Ordenación Urbana tienen implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación desde su aprobación por el órgano autonómico competente.

En la pieza de Justiprecio, lo más recomendable es llegar a un acuerdo con el actual propietario del inmueble para evitar la dilatación del procedimiento en el tiempo, así como evitar la correspondiente impugnación de la determinación del Justiprecio por el Jurado Provincial. No es necesario un procedimiento de tasación conjunta, dado que se trata de ante una finca aislada y no de la expropiación de ninguna unidad de actuación.

Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo conforme al artículo 30 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (art. 210.1 Ley 3/2009, 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)

Como se ha afirmado anterior mente, dado que estamos ante un supuesto de incumplimiento de la función social de la propiedad, se debe descontar del justiprecio el valor correspondiente a la multa que corresponde por tal incumplimiento (art. 199.3 Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) La multa, según el grado de coste que

---

extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

<sup>21</sup> La utilidad pública se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia y Municipio. En los demás casos en que por Ley se haya declarado genéricamente la utilidad pública, su reconocimiento en cada caso concreto deberá hacerse por acuerdo del Consejo de Ministros, salvo que para categorías determinadas de obras, servicios o concesiones las Leyes que las regulan hubieren dispuesto otra cosa

implicaría la reparación, podría llegar a ser considerada grave con una sanción económica de hasta 60.000 Euros (art. 275.g Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)

***b. Convenio.***

Otra de las opciones existentes con menor trámite y, por tanto, menores dificultades a la hora de realizar esta dotación es la cesión al Ayuntamiento de este espacio mediante una figura sinalagmática, mediante un Convenio entre propietario y Ayuntamiento.

Dentro del régimen general de alteración de Planeamiento, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su art. 80 contempla la posibilidad de las modificaciones dotacionales. Se trata de una figura de modificación mucho más ligera en trámites administrativos y de menor dificultad para el municipio. El trámite consiste en la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial del Alcalde – Presidente y posterior sumisión a información pública e informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo común de un mes. Por lo que si el fin pretendido es cambiar la situación del inmueble para poder calificarlos de Dotación, este procedimiento sería el más adecuado.

A su vez, en vez de proceder a un instrumento como es la Expropiación con un procedimiento muy costoso y dilatado en el tiempo, podría realizarse un Convenio de Gestión por el cual el propietario del inmueble transmitiera la propiedad al Ayuntamiento para la ejecución de la dotación pública que se pretende realizar, mediante la contraprestación al propietario en aprovechamiento dentro del nuevo inmueble o bien mediante la monetización de la parte que el Ayuntamiento pretende realizar<sup>22</sup>.

El régimen de los convenios urbanísticos queda contenido en los arts. 106 a 109 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Los convenios son de carácter administrativo rigiéndose por los principios de transparencia y publicidad (art. 106) Además el convenio deberá recoger un plazo de vigencia indicando los efectos

---

<sup>22</sup> En el ANEXO IV. PROPUESTA DE CONVENIO DE GESTIÓN PARA DOTACIÓN, se recogen las propuestas de aprovechamiento y monetización al propietario.

derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban. Cada parte deberá prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de sus respectivas obligaciones.

## 6.- CONCLUSION.

La propuesta presentada en este trabajo académico tiene varias intenciones:

La primera intención es intentar reflejar la dificultad de actuación en el Suelo Urbano Consolidado. Las Leyes urbanísticas han potenciado las figuras de desarrollo de nuevo suelo: juntas de compensación, la expropiación y el agente urbanizador, obviando la dificultad existente para la gestión dentro del Suelo Urbano Consolidado, cuya regulación está contenida dentro del Planeamiento General, lo cual lo hace más rígido a la hora de modificar su gestión o estructura.

La segunda intención es poner de manifiesto que los municipios de tamaño mediano, quienes según la Estrategia Territorial Europea, deberían ser objeto de mayor atención por parte de los poderes públicos para crear tejidos urbanos policéntricos, son olvidados de las inversiones públicas lo que conlleva el abandono de la urbanización y de la edificación existente ante la necesidad de acometer obras y políticas para el mantenimiento del municipio.

La tercera intención es destacar la ausencia de figuras integrales para el desarrollo de la rehabilitación de los cascos históricos, referido no solo a aquellos de carácter monumental sino a la parte más antigua de cualquier municipio. No existe una figura capaz de gestionar la rehabilitación sino que las legislaciones dejan la iniciativa al propietario del inmueble y a las posibles ayudas que pudiera recibir por dicha tarea. Profesionalizar o especializar a agentes económicos para la realización de esta tarea sería una forma de agilizar la rehabilitación de los cascos urbanos. Sin embargo, esta es una tarea a realizar por los legisladores urbanísticos para que tengan en cuenta la rehabilitación como parte importante del urbanismo.

**BIBLIOGRAFIA:**

## Libros y Revistas:

Santos Diez, Ricardo y Castelao Rodriguez, Julio. *Derecho Urbanístico. Manual para Juristas y Técnicos*. Madrid: La Ley (Grupo Wolters Klumer) y El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados. 2008.

Parejo Alfonso, Luciano y Fernández, Gerardo Roger. *Comentarios al Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio)*. Madrid: Iustel Portal Derecho. 2009.

González – Varas Ibáñez, Santiago. *La Rehabilitación Urbanística*. Pamplona: Editorial Aranzadi. 1998.

González – Varas Ibáñez, Santiago (Coord.). *El Agente Rehabilitador. Notas sobre gestión en Suelo Urbano Consolidado*. Pamplona: Monografía asociada a Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación, Editorial Aranzadi. 2005.

Fernández Poza, María del Pilar (Tutor: Francisco Pol). *La Rehabilitación del Arrabal de San Esteban en el Conjunto Histórico de Burgos a través del Área de Rehabilitación Integrada*, Getafe (Madrid): Monografía XIII Máster en Política Territorial y Urbanística, Universidad Carlos III de Madrid, Instituto Pascual Madoz. 2003.

Rodríguez, Arantxa & Esteban, Marisol. «Innovación, creatividad y territorios inteligentes». *Revista Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. XLI (159). Madrid. 2009.

## Recursos Electrónicos:

Varios Autores. “Gran Enciclopedia Aragonesa. Registro: Andorra”. DiCom Medios SL. Septiembre 2003. Agosto 2009

< [http://www.encyclopedia-aragonesa.com/voz.asp?voz\\_id=969&tipo\\_búsqueda=1&nombre=Andorra&categoria\\_id=&subcategoria\\_id=&conImágenes=](http://www.encyclopedia-aragonesa.com/voz.asp?voz_id=969&tipo_búsqueda=1&nombre=Andorra&categoria_id=&subcategoria_id=&conImágenes=) >

González – Varas Ibañez, Santiago. “El Agente Rehabilitador”. Universidad de Alicante. 23 julio de 2003. Septiembre de 2009.

< <http://www.ua.es/dossierprensa/2003/07/23/9.html> >

Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. “Toc Toc. Vivienda de Aragón”. Diputación General de Aragón – Gobierno de Aragón. 2005. Julio 2009.

< <http://www.viviendaragon.org/>>

Ayuntamiento de la Villa de Andorra. “Plan General de Ordenación Urbana.” Sedinet y Excmo. Ayuntamiento de Andorra. 2006. Julio 2009.

<[http://www.andorrragon.com/plan\\_ordenacion/index.php](http://www.andorrragon.com/plan_ordenacion/index.php)>

Instituto Nacional de Estadística. “Padrón Municipal de 1 de Enero de 2008.” I.N.E. 2009. Julio 2009.

< <http://www.ine.es/>>

Instituto Aragonés de Estadística. “Estadística Local: Andorra.”. I.A.E. Departamento de Economía, Hacienda y Empleo del Gobierno de Aragón. 2008. Julio 2009.

<[http://portal.aragon.es/portal/page/portal/IAEST/IAEST\\_0000/IAEST\\_08](http://portal.aragon.es/portal/page/portal/IAEST/IAEST_0000/IAEST_08)>

#### Legislación y Sentencias:

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (B.O.E. 26 Junio de 2008)

Ley de 16 diciembre 1954 de Expropiación Forzosa.

Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (B.O.A. 30 Junio 2009)

Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón (B.O.A. 30 Junio 2009)

Ley 7/1998, de 16 de julio, de Directrices Generales del Territorio de Aragón (B.O.A 29 Julio 1998)

Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (B.O.A. 6 Abril 1999)

Decreto 52/2002, de 17 de febrero, que aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio.

# ANEXO I

## ESTADO DE LOS INMUEBLES

ANEXO I. FOTOGRAFÍAS. ESTADO DE LOS INMUEBLES.

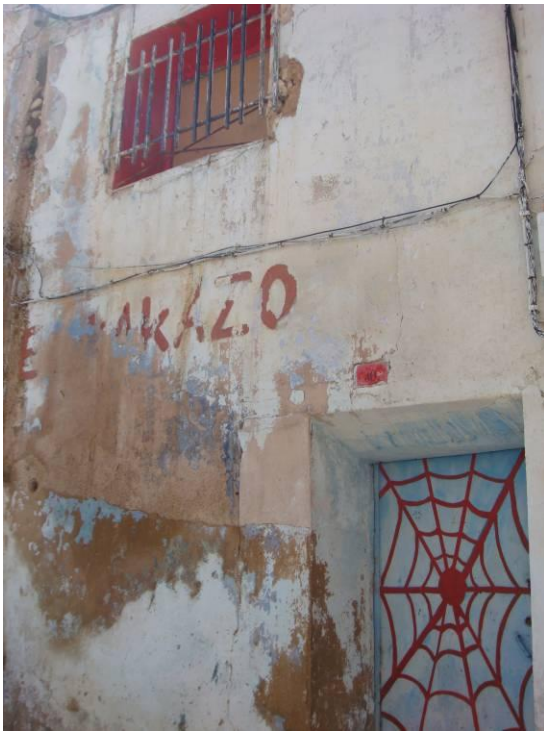




ANEXO I. Fotografías. Estado de los Inmuebles  
Rehabilitación del Casco Antiguo de Andorra (Teruel). José Carlos García García







# ANEXO II

## INMUEBLE PARA DOTACIÓN

ANEXO II. FOTOGRAFÍAS. INMUEBLE PARA DOTACIÓN.



ANEXO II. Inmueble para Dotación.  
Rehabilitación del Casco Antiguo de Andorra (Teruel). José Carlos García García



ANEXO II. Inmueble para Dotación.  
Rehabilitación del Casco Antiguo de Andorra (Teruel). José Carlos García García



**ANEXO III**

**EJEMPLO DE ORDENANZA DE**

**CASCO HISTÓRICO**



## ANEXO III. EJEMPLO DE ORDENANZA DE CASCO HISTÓRICO.

### Ordenanzas para el Casco Antiguo de la Villa de Andorra (Teruel)

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día X de X de 20XX, aprobó las presentes Ordenanzas para su aplicación en el Casco Antiguo de la Villa. En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y Artículo 140 y 141 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, se transcribe el texto integro de las Ordenanzas para el Casco Antiguo de la Villa de Andorra (Teruel)

#### TÍTULO PRELIMINAR.

##### Artículo.1. – Objeto y ámbito de aplicación

1. Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la protección del área afectada por la área delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana conocida como Casco Antiguo Zona A0.
2. Las presentes Ordenanzas son de aplicación en el ámbito del la zona A0 y sustituyen a la regulación contenida en el Plan General de Ordenación Urbana.

##### Artículo 2.- Vigencia

Estas ordenanzas tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos legalmente previstos.

##### Artículo 3.- Interpretación

Las cuestiones de interpretación que se susciten en la aplicación serán resueltas por la Comisión Municipal de Urbanismo, oída, cuando proceda, la Comisión de Patrimonio, con sujeción a los criterios establecidos en el Código Civil y en el sentido que resulte más favorable al respeto de los derechos fundamentales y la protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico. En caso de discrepancia, la documentación cartográfica prevalecerá sobre el texto escrito, salvo error material, que deberá ser rectificado.

#### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

##### Artículo 4.- Principios y objetivos

La protección del casco histórico de Andorra se garantiza mediante el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica que resulte aplicable, así como de lo establecido en las presentes Ordenanzas, debiéndose respetar en todo caso los siguientes criterios:

- 1º La conservación del Casco comporta el mantenimiento de su estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente
- 2º Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse las que contribuyen a la mejora general del carácter

del conjunto, manteniéndose las alineaciones urbanas existentes, si no se hubieren señalado otras por el propio Plan General.

3º Sólo serán admisibles los usos que resulten compatibles con las exigencias de conservación y protección del conjunto, debiéndose fomentar la implantación de todos aquéllos que, respetando dichas exigencias, contribuyan al mantenimiento del casco histórico como una estructura urbana viva.

#### **Artículo 5.- Condiciones para la intervención en la edificación. Clases de Obras.**

Las obras a realizar en edificios existentes pueden ser de las siguientes clases:

- a) de conservación: cuando su objeto sea mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución ni ocultar o modificar valores constructivos o morfológicos.
- b) de consolidación: cuando su objeto sea afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- c) de restauración: cuando su objeto sea la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación o demolición parcial.
- d) de acondicionamiento: cuando su objeto sea mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas.
- e) de reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Se considera reestructuración total cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, y parcial cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio, o cuando afectando a su conjunto, no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo.
- f) de demolición: cuando suponga la desaparición, total o parcial, de lo edificado.

2. Las obras de nueva edificación pueden ser:

- a) de reconstrucción: cuando su objeto sea la reposición, total o parcial, de un edificio preexistente en el mismo lugar, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) de sustitución: cuando su objeto sea el derribo de una edificación existente o parte de ella y en su lugar erigir una nueva construcción.
- c) de nueva planta: cuando su objeto sea la construcción sobre solares vacantes.
- d) de ampliación: cuando su objeto sea incrementar el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

3. A efectos de la aplicación de estas Ordenanzas se entenderá por "rehabilitación" la realización de cualquier clase de obras que tenga por objeto la recuperación y mejora de edificaciones existentes, evitando su sustitución.

#### **Artículo 6.- Regímenes de intervención.**

1. La intervención sobre el patrimonio inmobiliario del casco histórico puede ser de los siguientes tipos:

- a) Mantenimiento ordinario (MO)
- b) Mantenimiento Extraordinario (ME),
- c) Reestructuración edificatoria (RE),
- d) Reestructuración urbanística (RU).

2. Se entiende por mantenimiento ordinario la realización de las obras de conservación que resulten necesarias.

3. Se entiende por mantenimiento extraordinario la realización de obras de consolidación y restauración.

4. Se entiende por reestructuración edificatoria la realización de las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconstrucción, incluyendo, en su caso, las demoliciones parciales que sean necesarias.

5. Se entiende por reestructuración urbanística la realización de obras de sustitución, nueva planta y ampliación.

#### **Artículo 7.- Comprobación previa a la licencia de obras.**

1. Con carácter previo a la presentación de la solicitud de licencia, los interesados manifestarán ante el Ayuntamiento su propósito de llevar a cabo las obras, mediante escrito acompañado de la descripción sucinta de las mismas y expresivo de la categoría de intervención a que corresponden.

2. Los servicios técnicos municipales comprobarán que las obras previstas encajan en alguna de las clases de intervención admisibles de acuerdo con el régimen de protección a que está sometido el edificio, en su caso, y actuarán en la forma siguiente:

- a) En caso de discrepancia con la clasificación de la intervención, lo comunicarán al interesado en el plazo de 10 días a contar desde la fecha de presentación del escrito a que se refiere el apartado 1, con el fin de que aquél proceda al reajuste de la clasificación.
- b) En caso de conformidad con dicha clasificación:

1º.- Cuando se trate de obras de mantenimiento ordinario, comunicarán al interesado, en el plazo de diez días, que puede proceder a la solicitud de licencia.

2º.- Cuando se trate de obras propias de las restantes clases de intervención, se señalarán los elementos a respetar y se procederá, en su caso, al reajuste del régimen de protección aplicable, todo ello en el plazo de 15 días.

3. Los plazos para la realización de las actuaciones reguladas en los apartados anteriores no se tendrán en cuenta en el cómputo de los establecidos para el otorgamiento o denegación de las licencias, que correrán desde la fecha de presentación de la solicitud, conforme a lo establecido en la legislación general aplicable.

## **Capítulo 2º Régimen de usos**

### **Artículo 8.- Régimen de usos**

Las clases de usos y sus respectivas definiciones serán las previstas con carácter general en los artículos 88 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### **Artículo 9.- Criterios generales de compatibilidad**

1. Con carácter general, se permitirán todos los usos que sean compatibles con el mantenimiento de los edificios, de conformidad con el régimen de protección que les resulte aplicable, las clases de intervención admisibles, las disposiciones comunes a la edificación y las correspondientes a la zona en que se ubiquen.
2. Estarán prohibidas en el ámbito de aplicación las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, salvo las actividades artesanales, comercio, las recreativas o de ocio, los espectáculos públicos cuya clasificación venga motivada por la producción de ruido, siempre que se adopten las oportunas medidas correctoras. Las actividades a que se refiere este apartado se ajustarán a lo que establezca la Ordenanza específica que, en su caso, dicte el Ayuntamiento.
3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada una de ellos deberá cumplir las disposiciones específicas que le fueren de aplicación.

### **Artículo 10.- Publicidad y tendidos aéreos.**

1. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes. Se exceptúa la publicidad comercial de los establecimientos siempre que la publicidad se adapte a la configuración del edificio y su estética.
2. El Ayuntamiento podrá ordenar la retirada inmediata de los elementos que incumplan esta prohibición y proceder a la ejecución subsidiaria de la orden si el destinatario la desatiende en el plazo que al efecto se le señale.
3. Las Compañías prestadoras de servicios públicos deberán adaptar las conducciones e instalaciones a lo previsto en este artículo, siendo de su cuenta los gastos que con tal motivo se originen y garantizando en todo caso la adecuada prestación del servicio.
4. En todas las intervenciones de reestructuración urbanística que se autoricen a partir de la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas será obligatoria la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes.
5. El Ayuntamiento, en concertación con las restantes Administraciones Públicas y con las Compañías de servicios, promoverá la canalización subterránea de las redes de servicios, con el fin de eliminar por completo el tendido aéreo de los cables, antenas y demás conducciones actualmente existentes, con independencia de que se lleven o no a cabo intervenciones de reestructuración urbanística. A tal efecto, el Ayuntamiento formulará el correspondiente programa de actuación.
6. Los centros de apoyo tecnológico a las instalaciones, tales como centros de mando, registros, estaciones transformadoras y otros análogos, podrán utilizar el subsuelo de las vías

públicas conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y las Ordenanzas municipales específicas, siempre con sujeción a los criterios.

### **Capítulo 3º Información Urbanística**

#### **Artículo 11. Consultas.**

1. Cualquier persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a las fincas incluidas en el ámbito de la presente Ordenanza. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes.
2. Sin perjuicio de las facultades municipales de comprobación previa, los interesados podrán formular consultas con anterioridad a la solicitud de licencias, relativas a las características o condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta deberá ser evacuada en el plazo máximo de un mes.

### **Capítulo 4º Protección de la legalidad Urbanística**

#### **Artículo 12.- Obras y actuaciones ilegales.**

1. Cuando se estuvieren ejecutando obras u otras actuaciones sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo las condiciones fijadas en una u otra, el Ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de la actividad y adoptará las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del titular, procediendo a continuación conforme a lo establecido en los artículos Artículo 265 y ss. de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.
2. Si las obras o actuaciones estuvieren totalmente concluidas, se estará a lo dispuesto en los artículos 266 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Se entenderá que están totalmente terminadas cuando estén dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.
3. Con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que puedan adoptarse conforme a lo establecido en los apartados anteriores y de las sanciones que, en su caso, se impongan, el promotor de la actuación vendrá obligado a restituir el inmueble y su entorno a su situación anterior, siendo de su cuenta los gastos de reconstrucción o demolición que con tal motivo se ocasionen. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Alcalde ordenará la ejecución subsidiaria, a costa, asimismo, del obligado.

## **TÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN.**

#### **Artículo 13.- Rehabilitación.**

1. Teniendo en cuenta que el Casco Histórico de Andorra se ha construido en el tiempo, modificándose a partir de etapas anteriores, el objetivo de la presente Ordenanza es revitalizar las funciones principales del Casco. Por ello, se establece como criterio de actuación preferente la rehabilitación, aunque sin renunciar a dotar de condiciones de habitabilidad actuales al inmueble.
2. La rehabilitación estará orientada a la recuperación de la edificación, la dotación de condiciones de habitabilidad y la puesta en valor de los elementos patrimoniales, tanto aparentes como ocultos.

3. Las actuaciones mediante rehabilitación podrán comportar la introducción de modificaciones en el Casco, a partir de la puesta en valor de los diversos períodos de su edificación.

#### **Artículo 14.- Criterios para Rehabilitación.**

La rehabilitación que se efectúe en estos edificios debe ser integral o completa y no por plantas.

Se distingue entre los edificios dentro de ordenación y fuera de ordenación con el régimen siguiente:

Edificios en fuera de ordenación: Sólo será posible la realización de obras de conservación, higiene, ornato y de reparación, pero no así las de reforma, consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

Edificios dentro de ordenación: Se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.

#### **Artículo 15.- Medidas Generales.**

1. En los casos de sustitución de edificios rehabilitables las nuevas edificaciones deberán ajustarse a la altura total del que se sustituyen, manteniendo la cornisa contigua.
2. Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, en cuanto a servicios básicos, ventilación y asoleo.
3. Recuperar los espacios interiores libres privados para mejorar la ventilación y el asoleo.

#### **Artículo 16.- Cubiertas**

1. Será preferentemente Inclinas de teja árabe. En el encuentro con el plano de fachada se generan dos tipos de soluciones: el alero en vuelo sobre la calle, con la recogida de aguas en un canalón exterior, o bien la construcción de un elemento de remate ornamental, que oculta la presencia de la cubierta inclinada y de la recogida de aguas.
2. Las pendientes podrán oscilar entre el 30% y el 45%. La altura máxima de la cumbre no podrá superar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

#### **Artículo 17.- Fachadas.**

1. La ornamentación puede aparecer de muy diversas formas siendo el revoco sin molduras el material más tradicional, pero aparecen edificios con fachada de piedra que se deben mantener.
2. Se procurará sustituir los materiales de revestimiento inadecuados con los que hayan podido ser tratadas las fachadas con anterioridad.
3. Se deberá mantener la concepción clásica de diferenciación de la fachada en tres partes: basamento, cuerpo y remate.

4. Los huecos tendrán proporciones rectangulares verticales, adaptándose a las edificaciones colindantes.

5. Se consideran colores adecuados las gamas pardas, ocres, blanco crudo o encalados, así como otros colores cálidos en tonos pastel o madera, así como aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada. Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas que la tengan característica. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada.

6. Los Elementos decorativos se producirán con sencillez, con una profusión moderada, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado, pero aislado, en el que incidir preferentemente.

7. Se prohíben en las fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como toldos, marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas y carteles luminosos

#### **Artículo 18.- Estructura.**

Se deberá analizar y evaluar la estructura y cimentaciones de las edificaciones y, en caso de necesitarlo, restaurarlas, siempre que el daño estructural no sea fuerte, y se encuentre en estado de ruina, lo que conllevará la reposición del edificio (reestructuración urbanística)

#### **Artículo 19. Patios**

Los patios deberán mantener su función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de “patio de luces” para iluminación y ventilación de las viviendas.

#### **Artículo 20.- Cuerpos salientes**

Se prohíben todo tipo de cuerpos salientes sobre las fachadas y patios a excepción de balcones y miradores.

#### **Artículo 21.- Aplicación del Plan General de Ordenación Urbana**

En lo restante no regulado en la presente Ordenanza se estará a lo regulado en el Plan de Ordenación Urbana.

### **TÍTULO III. DISPOSICIONES PARA SERVICIOS, VIALES Y ESPACIOS PÚBLICOS**

#### **Artículo 22.- Servicio de Basuras**

1. El Ayuntamiento establecerá el sistema de recogida de basuras que resulte más adecuado en función del sector urbano y de su accesibilidad, señalando los puntos de recogida, la forma de depósito y los horarios a respetar, según la época del año.

2. Queda prohibida la acumulación de cualquier clase de basuras o desperdicios en las vías públicas, al margen de las condiciones que se establezcan en virtud de lo previsto en el apartado anterior.

### **Artículo 23. Vías Públicas**

1. Los viales tendrán siempre carácter público, con las limitaciones de uso que la Administración competente pueda establecer en cada caso para garantizar la funcionalidad y seguridad de la vía.
2. Por las características de la red viaria del Casco Histórico, el uso será preferentemente peatonal. Según el grado de esta preferencia, se establece la siguiente clasificación:
  - a) vías exclusivamente peatonales, en las que queda prohibido el tránsito y estacionamiento de vehículos.
  - b) vías preferentemente peatonales, en las que el peatón tendrá siempre la prioridad y la circulación de vehículos podrá restringirse a determinadas horas o días.
  - c) vías con separación de peatones y vehículos, que deberán circular por las aceras y la calzada, respectivamente.

### **Artículo 24. Espacios Libres**

1. Se consideran espacios libres los suelos no edificables, para mantener las características del Casco Histórico.
2. Se entienden incluidos en esta definición los espacios no edificables creados artificialmente, bien como plataformas contenidas por muros bien como superficies en cuyo subsuelo existen o pueden existir construcciones con otra función, siempre que se garantice el uso público de la superficie.
3. Atendiendo a su titularidad, los espacios libres pueden ser públicos o privados.
4. Son espacios libres públicos las plazas, plazuelas, jardines y demás espacios públicos no edificables. Su función como espacios de relación y comunicación requiere un tratamiento diferenciado y singularizado.
5. Son espacios libres privados los claustros, patios mayores, jardines y demás espacios privados no edificables. Asociados a una edificación principal tienen una función de esponjamiento dentro de tramas consolidadas.
6. En las plazas la circulación y el estacionamiento de vehículos se limitarán a los estrictamente necesarios, de acuerdo con la regulación que apruebe el Ayuntamiento. El uso preferente será peatonal, pero habrá superficies destinadas al paso del tráfico rodado, que deberán estar suficientemente diferenciadas.
7. Los usos que se implanten en todos los espacios libres públicos y el mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano.
8. Las instalaciones privadas de servicio al público que se autoricen en estos espacios, tales como quioscos de periódicos, casetas comerciales de venta diversa y otras semejantes, deberán contar con la preceptiva licencia o concesión de uso especial o privativo del dominio público local, que se otorgará conforme a lo previsto en la legislación de régimen local y a las Ordenanzas municipales específicas. El plazo no podrá ser superior a un año en el caso de las



licencias y diez años en el de las concesiones. Dichos plazos serán improrrogables, sin perjuicio de que al vencimiento del título pueda otorgarse uno nuevo en las condiciones que en cada caso se determinen. Las instalaciones que se autoricen deberán respetar en todo caso los valores monumentales y paisajísticos del entorno en que hayan de localizarse.

9. En los espacios ajardinados de uso público se podrán construir excepcionalmente edificaciones de carácter también público, de una sola planta y altura máxima no superior a cuatro metros. Su uso estará necesariamente vinculado al lúdico-recreativo del entorno en que se emplacen, con una ocupación no superior al 5% del espacio ajardinado y un máximo de 500 m<sup>2</sup> por unidad construida.

#### **TÍTULO IV. DEBER DE CONSERVACIÓN.**

##### **Artículo 25. Deber de Conservación**

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el municipio podrá subvencionar hasta el 10 % de dicho presupuesto. En todo caso, el municipio deberá costear íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.

#### **TÍTULO V. GESTIÓN.**

##### **Artículo 26. Ordenanza de Ayudas a la Rehabilitación**

1. En coherencia con los objetivos de protección que inspiran a la presente Ordenanza, el Ayuntamiento fomentará la rehabilitación de los inmuebles incluidos dentro de su ámbito de aplicación, mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de la asistencia técnica y jurídica necesaria.

2. Dichas ayudas se regularán en una Ordenanza municipal específica y podrán articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en la materia.

##### **Artículo 27. Tipos de ayudas**

1. Las ayudas podrán ser económicas o de otro carácter.

2. Las económicas podrán consistir en:

- a) subvenciones directas a obras y proyectos;
- b) subvenciones indirectas o exenciones de las tasas por licencias y otras tasas y tributos municipales;
- c) cesión temporal de andamios y otros elementos necesarios para las obras.

3. Las ayudas de otro carácter podrán consistir en la asistencia técnica y jurídica sobre presupuestos y contrataciones de obras y seguimiento de las mismas, todo ello sin perjuicio de la información urbanística que obligatoriamente debe suministrar el Ayuntamiento.

#### **Artículo 28. Colaboración Interadministrativa.**

Para la consecución de los objetivos de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento promoverá la celebración de convenios con otras Entidades públicas, territoriales o institucionales, y con los Organismos de ellas dependientes.

#### **Artículo 29. Oficina Municipal del Plan.**

1. Se crea la Oficina Municipal del Casco Antiguo, que tendrá a su cargo la dirección y coordinación de las actuaciones que hayan de llevarse a cabo, así como el seguimiento de las mismas.
2. La Oficina se configura como un órgano especial de gestión, sin personalidad jurídica propia, pero con autonomía funcional, sin perjuicio de su vinculación directa a la Concejalía de Urbanismo, de la que dependerá.
3. La Oficina contará con los medios personales y materiales que el Ayuntamiento le adscriba para el cumplimiento de sus fines.

#### **Disposición Transitoria. Licencias Disconformes**

1. Las licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza que estén en contradicción con las determinaciones de éste, quedarán sin efecto si no se hubiesen iniciado las obras. No obstante, el Ayuntamiento podrá convenir con el titular la modificación del contenido de la licencia a fin de adecuarla a lo establecido en Plan.
2. Si las obras amparadas en licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza estuvieren ya iniciadas en dicho momento, el Ayuntamiento podrá optar por la modificación o revocación de la licencia. En estos casos, también será admisible el convenio de adaptación a que se refiere el apartado anterior.

#### **Disposición Final Primera.**

1. En el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento aprobará la Ordenanza especial de ayudas a la rehabilitación.
2. En el plazo de tres años a contar desde la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento aprobará la Ordenanza de publicidad y rotulación.

#### **Disposición Final Segunda**

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor a los 15 días naturales siguientes de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel.

# ANEXO IV

## PROPUESTA DE CONVENIO DE GESTIÓN PARA DOTACIÓN.

## **ANEXO IV. PROPUESTA DE CONVENIO DE GESTIÓN PARA DOTACIÓN.**

### **PROPUESTA DE CONVENIO A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDORRA (TERUEL) Y EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE SITO EN LA PLAZA DE LA IGLESIA NUM. 6 PARA LA EJECUCIÓN DE UNA DOTACIÓN GENERAL PÚBLICA SOBRE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS.**

---

En Andorra, a ... de ..... dos mil nueve.

#### **REUNIDOS**

De una parte, en calidad de Administración actuante: El Excmo. Ayuntamiento de Andorra (Teruel), y en su nombre y representación el Alcalde el Excmo Señor D. LUIS ÁNGEL ROMERO RODRÍGUEZ, autorizado por Acuerdo de la Excma. Corporación en Pleno de fecha de 4 de julio de dos mil ocho.

De otra parte, Dña/Don (Nombre del Titular), mayor de edad, con D.N.I. núm. 56.985.654 S, en calidad de Propietario/a del Inmueble sito en la Plaza de la Iglesia num. 6, según escritura de constitución otorgada en fecha 25 de Marzo de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Aragón, Don Manuel Alquezar Blasco.

Reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para contraer obligaciones en la respectiva calidad con la que intervienen,

#### **MANIFIESTAN**

I.- El presente Convenio se formaliza en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 108 de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón, en adelante L.U.A.

II.- Que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Andorra (Teruel) en su sesión de 30 de septiembre de 2009, adoptó acuerdo por el que se iniciarían los trámites administrativos necesarios para la búsqueda de una dotación de carácter tecnológico para la totalidad del Municipio, que albergará zonas para la consulta a la Red, una Biblioteca Digital, un Aula Docente y un Punto de Información para Empresas.

III.- El objeto de esta Propuesta de Convenio a suscribir entre la Administración Actuante y el Propietario del inmueble sito en Plaza de la Iglesia num. 6 lo constituye la regulación de los compromisos, plazos, garantías, penalizaciones y los derechos y obligaciones, para la cesión de la propiedad y el desarrollo de las obras de acondicionamiento del inmueble para su uso dotacional.

IV.- Con base a las premisas expuestas y en cumplimiento de lo dispuesto en la L.A.U., se redacta la presente propuesta de Convenio Urbanístico, con arreglo a las siguientes:

## ESTIPULACIONES

### **PRIMERA.- ÁMBITO Y OBRAS A REALIZAR.-**

#### **A) Ámbito.**

El ámbito del Convenio se ciñe a la Propiedad del Inmueble sito en Plaza de la Iglesia num. 6, con referencia catastral 5293802YL1359C0001HP, compuesto por Fachada que se divide en dos cuerpos principales, los arcos con zona de acceso público bajo los mismos, y fachada de vivienda.

Actualmente el inmueble está en situación de ruina, no poseyendo ninguna edificación adosada a su fachada teniendo un solar con una zona ajardinada con un pozo de extracción de agua en su parte trasera.

#### **B) Obras a realizar.**

Las obras a realizar consisten en la Edificación integral del Solar, conservando parte del jardín anexo como zona de uso público mediante la constitución de una cesión de uso público por parte del Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Andorra, y la restauración de la fachada existente con la consolidación y conservación de los arcos del cuerpo inferior del inmueble.

La nueva división horizontal del inmueble quedará de la siguiente forma: Planta Baja y Primera Planta corresponderán al Excmo. Ayuntamiento de Andorra mientras que las Plantas superiores hasta donde permita realizar el Plan General de Ordenación Urbana son del Propietario actual.

### **SEGUNDA. PLAZOS.**

#### **A) De la cesión de la Propiedad**

La cesión de parte de la Propiedad y la constitución de la cesión de uso público se formalizará ante notario en un plazo máximo de 4 MESES desde la presentación del Proyecto de Edificación. Se dará inscripción de la situación al Registro de la Propiedad en el plazo de UN MES desde la formalización del documento público.

#### **B).- De las obras a realizar**

**B.1. Proyecto de Edificación.-** Se presentará como máximo en el plazo de CINCO MESES desde la firma del Presente convenio.

**B.2.- Concurso.-** El Excmo. Ayuntamiento de Andorra sacará a concurso la adecuación de parte de su propiedad junto a la edificación del Inmueble, en cooperación con el Propietario del Inmueble.

**B.3.- Incumplimiento del Propietario.** En el caso en el que el propietario incumpliera su deber de edificación junto al Excmo. Ayuntamiento de Andorra, el Excmo. Ayuntamiento de Andorra declarará la situación de ejecución forzosa de la edificación lo que conllevará la gestión directa del Proyecto por parte de la Administración local, sufragando posteriormente

con los gastos el propietario que ha incumplido. El régimen de sustitución se seguirá según lo estipulado en los arts. 221 y siguientes de la L.U.A.

#### **CUARTA.- CESIÓN DE LA PROPIEDAD Y CONSTITUCIÓN DE CESIÓN DE USO PÚBLICO.**

El propietario actual del Inmueble sito en la Plaza de la Iglesia num. 6 cederá parte de los derechos al Excmo. Ayuntamiento de Andorra mediante el pago de un determinado precio. A su vez, y tras la aprobación del proyecto de edificación se constituirá una cesión de uso público sobre la parte no edificada del solar a fin de poder establecer una zona de uso público dentro del Casco Antiguo de Andorra (Teruel).

El propietario cederá el 47% de los metros cuadrados de techo de la edificabilidad neta que le corresponde con el Plan General de Ordenación Urbana, correspondientes a la Planta Baja y primera planta del Edificio a realizar.

El propietario y el Excmo. Ayuntamiento de Andorra se comprometen a conservar y asentar la fachada y los arcos inferiores que la sustentan mediante un proyecto arquitectónico que busque la mejora de la estética general en el conjunto de la Plaza de la Iglesia.

#### **QUINTA. PRECIO.**

**Opción a)** El Excmo. Ayuntamiento de Andorra y el Propietario del inmueble sito en Plaza de la Iglesia num. 6 convienen en formalizar la cesión y la cesión de uso público por el precio de **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS** (155.000 €), que se abonarán tras cuando se formalice ante Notario la cesión.

**Opción b)** El Excmo. Ayuntamiento de Andorra y el Propietario del inmueble sito en Plaza de la Iglesia num. 6 convienen en formalizar la cesión de aprovechamiento en el inmueble en un total de 475 m<sup>2</sup> de techo mientras que quedarán para el propietario 565 m<sup>2</sup> techo.

#### **SEXTA. GARANTÍAS.**

El Exmo. Ayuntamiento de Andorra prestará ante el Banco o Caja de Ahorros que el Propietario designe, un aval por la cuantía del 7 (siete) por ciento del precio convenido en la estipulación anterior. Dicha garantía será cancelada una vez pago el PRECIO y, en todo caso, a los DOCE MESES de la formalización del presente convenio sin la consecución de sus fines.

En base a lo expuesto la garantía queda fijada en **DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS** (10.850 €).

El Propietario garantizará las obras de edificación realizadas, durante el plazo de UN AÑO desde la recepción de las mismas por el Ayuntamiento. Durante ese periodo de tiempo el propietario deberá subsanar los defectos que aparezcan en las obras realizadas y que sean imputables a defectos o a la mala ejecución de las mismas.

#### **SEXTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y PENALIZACIONES.**

En las relaciones derivadas del presente Convenio, se regirán por lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en el planeamiento municipal y en la

documentación del Proyecto, así como supletoriamente por las disposiciones del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y las reglas de Contratación en la legislación reguladora de los Contratos del Sector Público.

A) En cuanto al Propietario:

- 1.- A contratar un seguro de responsabilidad civil, por importe equivalente al coste de edificación, que cubra el riesgo de daños causados como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.
- 2.- A cumplir fielmente las previsiones cualitativas y cuantitativas del Proyecto de Edificación.
- 3.- A ejecutar las obras de edificación en los plazos previstos, salvo fuerza mayor.
- 4.- A cumplir las disposiciones vigentes en materia de seguridad e higiene, siguiendo las previsiones del Estudio de Seguridad correspondiente que integra el Proyecto de Edificación.
- 5.- A dar cumplimiento al contenido tanto del Plan General de Ordenación Urbana de Andorra y en el Proyecto realizado.
- 6.- En caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos en el presente convenio, así como en el conjunto de documentación que integra este Proyecto aprobado por el Ayuntamiento, este último podrá acordar la resolución del Convenio.
- 8.- El acuerdo de resolución se dispondrá según las condiciones que se deriven del dictamen solicitado.
- 9.- En caso de resolución del Proyecto, el propietario adeudará al Ayuntamiento el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas.
- 10.- Cuando incurra en mora en su deber de edificar, adeudará al Ayuntamiento los intereses de la cantidad que resulte de acuerdo al apartado anterior, según el tipo de interés legal.

B) De la Administración Actuante, Ayuntamiento de Andorra:

- 1.- A colaborar en la actuación edificadora, mediante la agilización de todos los procedimientos que le corresponda tramitar.
- 2.- Tutelar el cumplimiento de las condiciones correspondientes al Proyecto.
- 3.- Vigilar el cumplimiento de los plazos previstos en la L.A.U., el planeamiento y en el Proyecto de Edificación; así como el control periódico de las obras de edificación.
- 4.- A recepcionar las obras de edificación, cuando se cumplan las condiciones legales para ello, establecidas en el Plan de Ordenación Municipal y en la presente propuesta.

Para ello el Propietario y la Empresa que adjudicataria de las obras notificará a la administración el fin de las obras, adjuntando el acta de Terminación de las mismas.

5.- A abonar en plazo el precio convenido al Propietario y presentación del aval en plazo.

#### ***SÉPTIMA.- OTROS PACTOS.***

El propietario podrá, mediante escritura pública y en cualquier momento, ceder completamente su condición de tal en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento de Andorra, siempre que no exista menoscabo al interés general. La Cesión será completa sin que quepan cesiones parciales, y habrá de ser autorizada por dicha Administración de forma expresa.

#### ***NOVENA. NORMATIVA DE APLICACIÓN.***

En lo no previsto en el presente Convenio se aplicará la Legislación Urbanística en vigor en el ámbito territorial de Aragón, es decir la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; así como la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos de Sector Público, la legislación de Régimen Local, las normas de desarrollo de éstas, y supletoriamente el Código Civil.

En caso de discrepancia entre el contenido del presente Convenio y cualquier otro de los documentos acompañados, prevalecerá el contenido de este Convenio por ser lo acordado entre ambas partes.

En caso de ulterior modificación de la legislación urbanística que afectase a las actuaciones derivadas del presente Convenio, se procederá a modificar el clausulado del mismo, manteniendo el contenido material sin desviaciones respecto a los objetivos establecidos.

#### ***DÉCIMA.- EFICACIA E INTERPRETACION.***

Este convenio habrá de ser interpretado en su conjunto, quedando su eficacia sujeta al cumplimiento de todos y cada uno de los compromisos en él recogidos.

Las determinaciones del presente Convenio, se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se ha de aplicar.



***DUOCÉCIMA.- JURISDICCION COMPETENTE.***

Las cuestiones litigiosas que surjan en el cumplimiento de este Convenio tendrán naturaleza administrativa, y en consecuencia, serán de conocimiento de los Tribunales de esta Jurisdicción con sede en Alcañiz.

Y para que así conste, firman el presente Convenio los comparecientes, en doble ejemplar, y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicada.

*Fdo: El Alcalde-Presidente.*

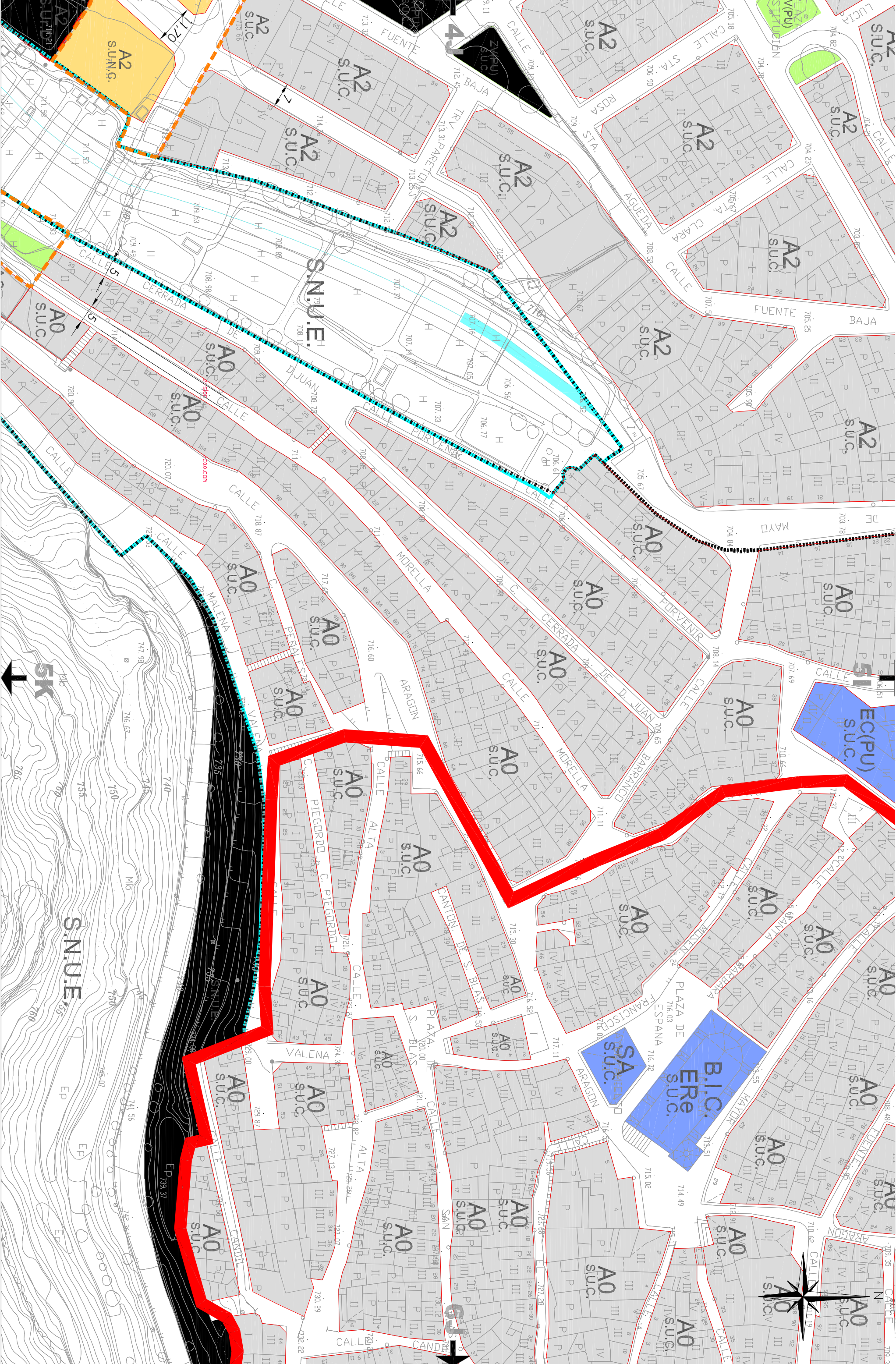
*Excmo. Sr. Don Luis Ángel Romero Rodriguez*

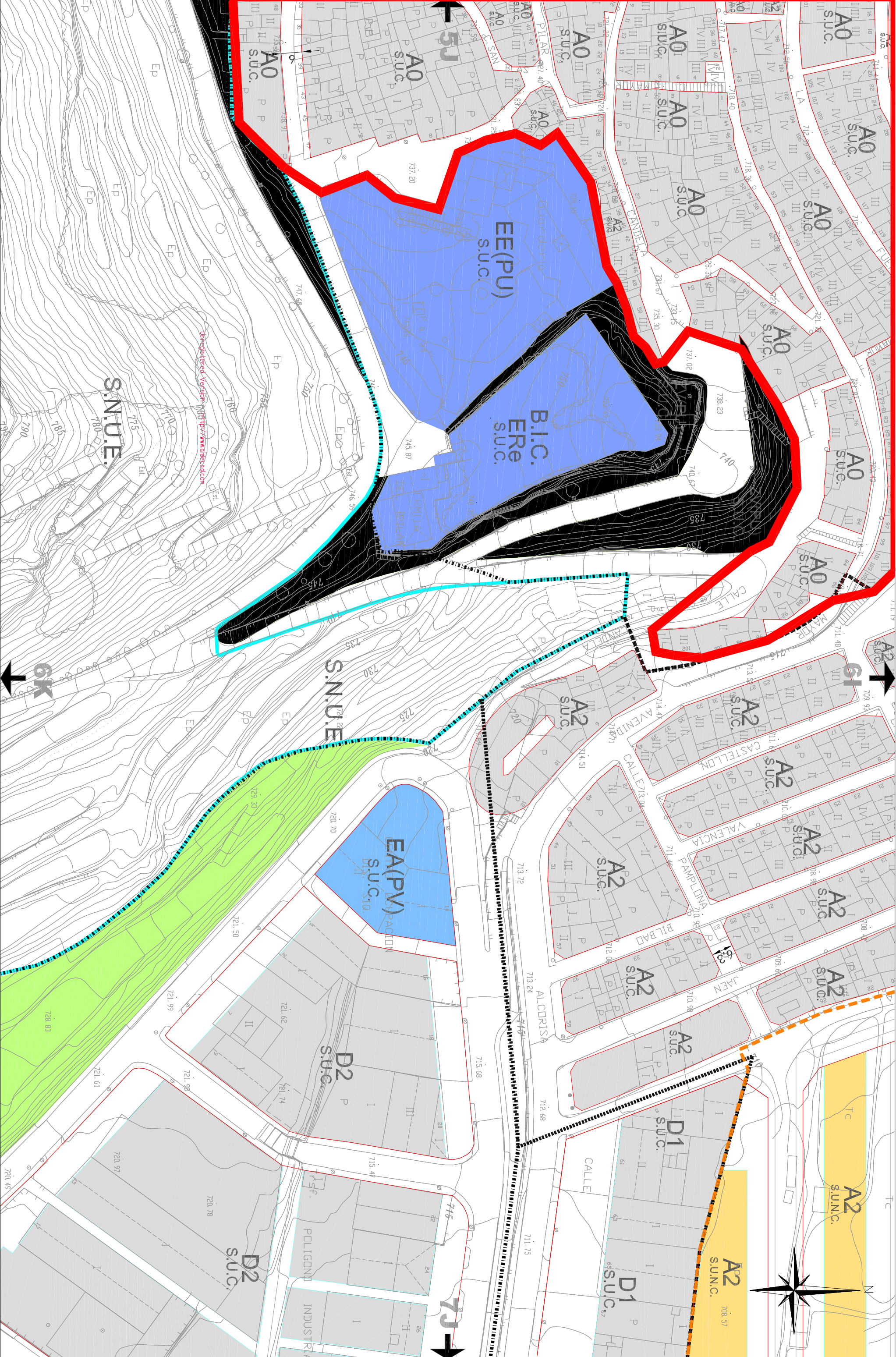
*Fdo. La Propiedad del Inmueble*

*Don /Doña*

# ANEXO V

## PLANOS.





**ANEXO VI**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
PARA DOTACIÓN.**