

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE JAULÍN



NORMAS URBANÍSTICAS

Mariano Romeo Sus
Arquitecto

JULIO - 2022

INDICE

TÍTULO PRELIMINAR 6DISPOSICIONES GENERALES	6
CAPÍTULO I: OBJETO, AMBITO Y VIGENCIA	6
<i>ARTÍCULO 1. OBJETO Y ALCANCE</i>	6
<i>ARTÍCULO 2. ÁMBITO TERRITORIAL</i>	6
<i>ARTÍCULO 3. EJECUTIVIDAD Y VIGENCIA</i>	6
CAPÍTULO II : APLICACIÓN Y EFECTOS.....	6
<i>ARTÍCULO 4. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN</i>	6
<i>ARTÍCULO 5. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL</i>	7
<i>ARTÍCULO 6. MODIFICACIONES DEL PLAN</i>	8
<i>ARTÍCULO 7. OBLIGATORIEDAD</i>	8
<i>ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD</i>	8
<i>ARTÍCULO 9. NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS PROVINCIALES</i>	8
<i>ARTÍCULO 10. EFECTOS</i>	9
<i>ARTÍCULO 11. LEGITIMACIÓN DE EXPROPIACIONES</i>	9
<i>ARTÍCULO 12. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN Y TOLERADOS</i>	9
TÍTULO I RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	10
CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO	10
<i>ARTÍCULO 13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO</i>	10
<i>ARTÍCULO 14. COMPETENCIA PARA SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN</i>	11
CAPITULO II. OBLIGACIONES Y DEBERES BÁSICOS.....	11
<i>ARTÍCULO 15. DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR EN SUELO URBANO</i>	11
<i>ARTÍCULO 16. OBLIGACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</i>	11
<i>ARTÍCULO 17. OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</i>	12
<i>ARTÍCULO 18. DERECHOS DEL SUELO URBANIZABLE</i>	12
<i>ARTÍCULO 19. OBLIGACIONES EN SUELO URBANIZABLE</i>	12
<i>ARTÍCULO 20. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE</i>	12
<i>ARTÍCULO 21. DEBER DE CONSERVACIÓN</i>	12
<i>ARTÍCULO 22. REGISTRO DE SOLARES</i>	13
<i>ARTÍCULO 23. VENTA FORZOSA</i>	13
<i>ARTÍCULO 24. CESE DE EFECTOS</i>	14
<i>ARTÍCULO 25. OBLIGACIONES DEL ADQUIRENTE</i>	14
<i>ARTÍCULO 26. ORDENES DE EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN FORZOSA</i>	14
<i>ARTÍCULO 27. DECLARACIÓN DE RUINA</i>	15
CAPITULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	15
<i>ARTÍCULO 28. EJECUCIÓN DEL PLAN</i>	15
<i>ARTÍCULO 29. DESARROLLO DEL PLAN. INSTRUMENTOS</i>	16
<i>ARTÍCULO 30. EJECUCIÓN DEL PLAN</i>	18
<i>ARTÍCULO 31. UNIDADES DE EJECUCIÓN</i>	19
<i>ARTÍCULO 32. EDIFICIOS CATALOGADOS</i>	20
 NORMAS URBANÍSTICAS	 2

**CUMPLIMIENTO PRESCRIPCIONES C.P.O.T. - COT - 2005/1167
PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE JAULIN.**

ARTÍCULO 33. ACTAS DE REPLANTEO DE ALINEACIONES.....	20
ARTÍCULO 34. ANÁLISIS DEL IMPACTO VISUAL Y PAISAJÍSTICO.....	21
CAPITULO IV. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. GENERALIDADES	21
ARTÍCULO 35. SISTEMAS DE ACTUACIÓN: MODALIDADES	21
ARTÍCULO 36. ELECCIÓN.....	21
ARTÍCULO 37. REDUCCIÓN DE CARGAS	22
ARTÍCULO 38. GASTOS DE URBANIZACIÓN	22
ARTÍCULO 40. CONTENIDO.....	23
ARTÍCULO 41. EXCLUSIONES.....	24
ARTÍCULO 42. REPARCELACIÓN ECONÓMICA	25
ARTÍCULO 43. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	25
ARTÍCULO 44. PROCEDIMIENTO	25
ARTÍCULO 45. EFECTOS.....	25
ARTÍCULO 46. NORMALIZACIÓN DE FINCAS.	26
CAPITULO V. SISTEMAS DE ACTUACIÓN DIRECTA	26
ARTÍCULO 47. SISTEMA DE EXPROPIACION	26
ARTÍCULO 48. SISTEMA DE COOPERACION	27
CAPITULO VI. SISTEMAS DE ACTUACIÓN INDIRECTA.....	28
ARTÍCULO 49. SISTEMA DE COMPENSACION.....	28
ARTÍCULO 50 . SISTEMA DE EJECUCION FORZOSA	30
ARTÍCULO 51 . SISTEMA DE CONCESIÓN DE OBRA URBANIZADORA.....	31
ARTÍCULO 52. SISTEMA DE CESIÓN DE VIALES	31
TÍTULO II EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	32
CAPITULO I. LICENCIAS URBANÍSTICAS	32
ARTÍCULO 53. ACTOS SUJETOS A LICENCIA	32
ARTÍCULO 54 . NECESIDAD DE AVAL PREVIO	32
ARTÍCULO 55. COMPETENCIA.....	33
ARTÍCULO 56. OBRAS MENORES Y MAYORES.....	34
ARTÍCULO 57. FINAL DE OBRAS.....	35
ARTÍCULO 58. LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN.....	35
ARTÍCULO 59. LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS Y RESTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	36
CAPÍTULO II. PARCELACIONES URBANÍSTICAS	37
ARTÍCULO 60. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.....	37
CAPITULO III. DISCIPLINA URBANÍSTICA	37
ARTÍCULO 61. VIGILANCIA DEL PLAN.....	38
ARTÍCULO 62. FACULTADES.....	38
ARTÍCULO 63. FUNCIONES	38
ARTÍCULO 64. OBRAS Y USOS EN CURSO DE EJECUCIÓN.	38
ARTÍCULO 65. OBRAS TERMINADAS	39
ARTÍCULO 66. ACTUACIONES	39
ARTÍCULO 67. NULIDAD.....	40
CAPÍTULO IV. TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS	40
ARTÍCULO 68. DEFINICIÓN DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.....	40
NORMAS URBANÍSTICAS	3

ARTÍCULO 69. TIPIFICACIÓN DE INFRACCIONES	40
ARTÍCULO 70. RESPONSABLES.....	41
ARTÍCULO 71. GRADUACIÓN DE SANCIONES.....	42
ARTÍCULO 72. OBLIGACIONES ADICIONALES.....	42
ARTÍCULO 73. PRESCRIPCIÓN.....	42
ARTÍCULO 74. COMPETENCIAS.....	42
TITULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NORMAS DE ZONA.....	44
CAPÍTULO I. SUELO URBANO	44
ARTÍCULO 75. SUELO URBANO.....	44
ARTÍCULO 76. CALIFICACION	44
76.1.- ZONIFICACION "CASCO ANTIGUO"	45
76.2.- ZONIFICACION "EXTENSIVA"	47
76.3.- ZONIFICACION AGRO-INDUSTRIAL.....	49
76.4.- ZONIFICACION AGRICOLA	50
76.5.- ZONIFICACION EQUIPAMIENTO	52
76.6.- ZONIFICACION ZONA VERDE.....	54
76.7.- ZONIFICACION.- ZONA VERDE DEPORTIVA.....	55
76.8.- ZONA VIARIO, ESPACIOS LIBRES Y APARCAMIENTOS	57
CAPÍTULO II . SUELO NO URBANIZABLE	58
ARTÍCULO 77. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	58
ARTÍCULO 78. DEFINICIÓN DE NUCLEO DE POBLACIÓN	58
ARTÍCULO 79. PARCELACIONES URBANISTICAS.....	59
ARTÍCULO 80 ANALISIS DEL IMPACTO TERRITORIAL.....	59
CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.....	60
ARTÍCULO 81. DEFINICIÓN Y SUBCATEGORÍAS.....	60
ARTÍCULO 82. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL	60
82.1. ZONA E.1.- Zona Especial Protección para las Aves.....	61
82.2. ZONA E.2.- Puntos de Interés Geológico	61
82.3. ZONA E.3.- Vegetación natural en planas y relieves abruptos	62
82.4. ZONA E.4.- Mosaico de suelo estepario y vales cultivadas.....	63
82.5 ZONA E.5.- Protección de Barrancos y Vales	63
82.6 ZONA E.6.- Secanos en las planas de calizas	64
82.7. PROTEGIDO POR SUS VALORES CULTURALES.....	64
82.8.- PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS	66
ARTÍCULO 83. CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	67
ARTÍCULO 84. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	67
CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.....	68
ARTÍCULO 85. DEFINICIÓN.....	68
ARTÍCULO 86. CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN	68
ARTÍCULO 87. MEDIDAS CORRECTORAS.....	69
ARTÍCULO 88. SUPUESTOS ESPECIALES: PROYECTOS SUPRAMUNICIPALES.....	69
ARTÍCULO 89. CONDICIONES DE USO	70
89.1.- Usos vinculados a explotaciones agrarias.....	70
89.2.- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.....	71
89.3.- Usos de utilidad pública o interés social que han de emplazarse en el medio rural.....	72
89.4.- Edificios aislados destinados a vivienda familiar	72
89.5.- Otros usos	72

ARTÍCULO 90. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	73
ARTÍCULO 91. CONDICIONES EXIGIDAS EN INSTALACIONES GANADERAS	75
ARTÍCULO 92. CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS Y VALLADOS	75
CAPÍTULO V: SUELO URBANIZABLE	76
Art. 93. DEFINICION Y REGIMEN GENERAL	76
Art. 94. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	76
Art. 95. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.-	77
Art. 96. OBJETIVOS, CONDICIONANTES, DETERMINACIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES PARCIALES.-	77
TÍTULO IV _NORMAS DE PROTECCIÓN.....	78
CAPÍTULO I. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	78
ARTÍCULO 97. OBJETO Y ALCANCE.....	78
ARTÍCULO 98. CATALOGO DEL PLAN	78
ARTÍCULO 99. NORMAS DE CONSERVACIÓN DE VALORES ARQUEOLÓGICOS.	79
ARTÍCULO 100. BIENES DE INTERES LOCAL.....	80
ARTÍCULO 101. ACTUACIONES SOBRE ELEMENTOS DE INTERES MONUMENTAL	81
ARTÍCULO 102. ACTUACIONES SOBRE ELEMENTOS DE INTERES ARQUITECTÓNICO.	82
ARTÍCULO 103. INTERÉS AMBIENTAL	82
ARTÍCULO 104. CONDICIONES DE VOLUMEN	83
ARTÍCULO 105. CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS.....	83
CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y LOS SISTEMAS GENERALES	84
ARTÍCULO 106. ANALISIS DEL IMPACTO TERRITORIAL.....	84
ARTÍCULO 107. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	84
ARTÍCULO 108. CARRETERAS.....	84
ARTÍCULO 109. VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES.....	86
ARTÍCULO 110. PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTE DE ENERGÍA	86
ARTÍCULO 111. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	87
ARTÍCULO 112. PROTECCIÓN DE LA SALUD.....	87

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: OBJETO, AMBITO Y VIGENCIA

ARTÍCULO 1. OBJETO Y ALCANCE

El presente Plan General de Ordenación Urbana constituye el instrumento de ordenación integral del municipio de Jaulín y, como tal, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasificando y calificando el suelo, protege el territorio y el paisaje y regula el régimen jurídico urbanístico de aplicación al suelo y la edificación. Con respeto, en todo caso, a las determinaciones vinculantes de los instrumentos de ordenación a los que deba supeditarse (art. 32 LUA).

ARTÍCULO 2. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial de aplicación de este Plan General lo constituye la totalidad del Término Municipal de Jaulín.

ARTÍCULO 3. EJECUTIVIDAD Y VIGENCIA

Este Plan General Ordenación Urbana entrará en vigor y será inmediatamente ejecutivo una vez publicados en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas y Ordenanzas y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles alteraciones de su contenido mediante su revisión o modificación legalmente tramitadas.

CAPÍTULO II: APLICACIÓN Y EFECTOS

ARTÍCULO 4. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

Corresponde al Ayuntamiento de Jaulín, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas según la Ley Urbanística de Aragón y la Ley de la Administración Local Aragonesa, sin perjuicio de las competencias que en cada caso puedan corresponder a la Diputación General de Aragón y a la jurisdicción de los Tribunales.

La interpretación de sus documentos se hará a partir del sentido de las palabras y representaciones gráficas de los mismos, atendiendo a:

- La unidad y coherencia de éstos entre sí como integrantes del Plan.
- La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

En las determinaciones gráficas contradictorias, prevalecerán las reflejadas en los planos de escala menor o de carácter más específico. En cuanto a cuantificaciones numéricas reflejadas en planos y memoria, prevalecerán las señaladas en los planos.

Las Normas Urbanísticas, como expresión escrita de la normativa para la ordenación del Municipio, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ellas se regulan.

Cuando, no obstante lo anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones, o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a la adecuada proporción entre aprovechamientos edificatorios y dotacionales, a la calidad del medio ambiente, del paisaje natural, de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.

ARTÍCULO 5. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

1. Tendrá la consideración de Revisión cualquier alteración del Plan General que afecte de manera sustancial a la estructura general u orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicaciones, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.
2. Se establece como plazo máximo para la revisión del Plan General el de doce años, sin perjuicio de su revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente, o cuando el Ayuntamiento en función de la variación de las circunstancias así lo decida o cuando el órgano competente de la Comunidad Autónoma lo ordene motivadamente si las circunstancias lo exigieren, previa audiencia del Ayuntamiento afectado.
3. Procederá la revisión del Plan cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. El cumplimiento del plazo anteriormente señalado.
 - b. Mayores exigencias de espacios públicos o equipamiento general derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamentaria que obligue a ello.
 - c. Resultar afectado por algún planeamiento jerárquicamente superior ó Plan director territorial de coordinación, en cuyo caso procederá la revisión en el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de este último.
 - d. Haber alcanzado la ocupación del 80% del suelo calificado como urbano.
 - e. Existir una demanda de interés para la comunidad no prevista en el planeamiento vigente e imposible de cubrir desde el cumplimiento de sus determinaciones o desde su modificación.
 - f. Si cualquier otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de

carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el propio agotamiento de la capacidad del Plan.

La revisión podrá determinar la sustitución completa del presente Plan General.

ARTÍCULO 6. MODIFICACIONES DEL PLAN

Toda alteración del Plan General que no pueda incluirse en los supuestos del anterior párrafo, tendrá la consideración de Modificación. En cualquier caso deberá justificar su necesidad o conveniencia, aportando un estudio de los efectos sobre el territorio y definiendo el nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al que se modifica. Se tendrán en cuenta los requisitos especiales señalados en los artículos 74 y 75 de la LUA si fueran de aplicación, bien por darse el supuesto de aumento del aprovechamiento residencial, bien por proceder a una diferente zonificación del suelo no urbanizable especial o de los espacios verdes y libres de dominio y uso público, bien por plantear una ampliación de suelo urbano o un diferente destino de los terrenos calificados como dotacionales o de servicios de interés social.

ARTÍCULO 7. OBLIGATORIEDAD

El Ayuntamiento, las Administraciones y los particulares, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Plan General, tanto las de carácter gráfico como sus normas y ordenanzas y las fichas de las unidades de ejecución. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que puedan concederse, tal y como señala el art.76.2 de la LUA.

ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD

El Plan General de Ordenación Urbana de Jaulín, con sus planos, memoria, normas y ordenanzas, será público. Todo administrado tendrá derecho a que la administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado. Presentando la solicitud correspondiente acompañada de plano de situación.

ARTÍCULO 9. NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS PROVINCIALES.

Las Normas Subsidiarias y Complementarias del ámbito provincial de Zaragoza, se aplicarán para complementar el Plan General en todo aquello que no esté contenido entre sus determinaciones y sea congruente con ellas. Los conflictos que pudieran surgir entre las Normas Provinciales y las determinaciones del Plan General, se resolverán a favor de éstas últimas, siempre con respeto a la legalidad vigente.

ARTÍCULO 10. EFECTOS

El acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión de licencias en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, de forma automática. Dicha suspensión no afectarán a los proyectos que cumplan simultáneamente el plan en vigor y el revisado o modificado.

Los plazos de la suspensión serán los señalados en el artº 66 de la LUA.

ARTÍCULO 11. LEGITIMACIÓN DE EXPROPIACIONES

La aprobación del Plan implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, sin necesidad de trámites previos.

ARTÍCULO 12. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN Y TOLERADOS

Se considerarán edificios o instalaciones fuera de ordenación a los efectos señalados en el artº 70 de la LUA los erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan que resulten disconformes con el mismo por afectar a:

- Alineaciones oficiales de viario
- Zonas verdes o espacios libres así calificados por el Plan
- Dotaciones del Sistema General de Equipamientos o del de Infraestructuras y Servicios
- Usos que incumplen distancias señaladas en legislación específica, que no pueda ser corregida con medidas correctoras.

Estar prevista su expropiación en los 15 años siguientes a la aprobación del Plan.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o aumento de su valor de expropiación. Pero sí podrán autorizarse obras de conservación, consolidación, pequeñas reparaciones o actualización necesarias para el mantenimiento del buen estado físico o la actividad existente.

En cualquier caso, la autorización estará condicionada a que no esté prevista la expropiación ó demolición de la finca en un plazo de quince años, contados desde la fecha de la solicitud, tal como señala el apartado 3 del artículo 70 de la L.U.A.

TÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

ARTÍCULO 13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Este Plan General clasifica los terrenos de todo el Término Municipal en Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado, Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Especial, con diferentes subcategorías.

Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de la superficie no ocupada por viales o espacios libres existentes.

Constituyen el Suelo Urbano NO Consolidado los terrenos clasificados como urbanos y no consolidados por la edificación. Todo este suelo está incluido en varias Unidades de Ejecución delimitadas en el propio Plan General.

Constituyen el Suelo No Urbanizable las zonas del Término Municipal que, en aplicación de los criterios legales actualmente vigentes, el planeamiento general considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

- estar sometidos a algún régimen especial de protección por alguna figura de planeamiento jerárquicamente superior, por la legislación sectorial, o por estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público
- poseer valores agrícolas, forestales, ganaderos u otros identificados y justificados en el plan, que recomiendan su mantenimiento como tales
- poseer valores paisajísticos, ambientales o culturales, riquezas naturales o arqueológicas.
- presentar graves y justificados riesgos para personas y bienes que desaconsejen asignarles un aprovechamiento urbanístico.

Se señalan en él dos categorías, el Genérico y el Especial.

Constituyen el Suelo No Urbanizable Especial, aquél de entre el No Urbanizable que reúne de manera más patente algunos de los valores o riesgos enunciados. Se señalan en él cinco zonas diferentes.

El resto del Término Municipal, situado alrededor del núcleo de población y no incluido en alguna de las anteriores clases de suelo, se clasifica como Suelo No Urbanizable Genérico en función de sus valores agrícolas y agropecuarios y de considerarlo como la reserva natural para el desarrollo urbano.

ARTÍCULO 14. COMPETENCIA PARA SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN

La competencia de su desarrollo, ejecución, dirección y control corresponde al Ayuntamiento de Jaulín que ejercerá todas las competencias en materia urbanística que no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones. Desarrollándola, en los casos que se consideren procedentes y en aplicación de la legislación vigente, en colaboración con la iniciativa privada, cuya participación debe de ser fomentada.

Los Municipios, las otras Administraciones implicadas y todos los organismos, entidades y agentes públicos y privados intervinientes deberán colaborar para su mejor desarrollo y ejecución.

A tal efecto, podrán crearse entidades urbanísticas colaboradoras con entidad jurídica propia y , cuando resulte conveniente, naturaleza administrativa.

CAPITULO II. OBLIGACIONES Y DEBERES BÁSICOS

ARTÍCULO 15. DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR EN SUELO URBANO

Los propietarios de Suelo Urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y de edificarlos en las condiciones y plazos que éste Plan General señale y, en su defecto, los señalados por la legislación sectorial que les sea de aplicación.

En Suelo Urbano no podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante la presentación de aval por el importe total de las obras ante la administración competente, con excepción de los supuestos citados en el art. 16.3 y 4 de la LUA.

ARTÍCULO 16. OBLIGACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tienen la obligación de completar a su costa la urbanización para que los terrenos alcancen la condición de solar; ceder gratuitamente los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca, y proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del Plan cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

ARTÍCULO 17. OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado tienen la obligación de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo; ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma y el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución, libre de cargas.

También tienen la obligación de costear y en su caso ejecutar, en los plazos fijados en el Plan, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

ARTÍCULO 18. DERECHOS DEL SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de suelo Urbanizable tienen el derecho y el deber de urbanizar una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente, de conformidad con los preceptos de la Ley Urbanística de Aragón.

ARTÍCULO 19. OBLIGACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Son las del artº 17 de estas Normas, con la puntualización de que la cesión del 10% hace referencia, en el suelo Urbanizable Delimitado al Aprovechamiento Medio de toda esta clase de suelo y, en el urbanizable No Delimitado, al Aprovechamiento de cada sector que se desarrolle.

En todo caso, el Ayuntamiento, ni en este caso, ni en el suelo urbano no consolidado, adquiere con esas cesiones obligación de participar en los costes de urbanización.

ARTÍCULO 20. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE

Tendrán derecho a usar, disfrutar, y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza rústica de los mismos. También tendrán derecho a promover su transformación instando a la administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de conformidad con lo establecido en la Ley Urbanística de Aragón y con las determinaciones de este Plan General, procediendo a su Modificación en los casos necesarios.

ARTÍCULO 21. DEBER DE CONSERVACIÓN

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 y destinarlos a los usos conformes con el planeamiento vigente. En ese sentido, si se tratara de construcciones en ruina o inadecuadas, deberá emprender la

edificación o cesar el uso inadecuado dentro del plazo fijado en el planeamiento, y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, de manera justificada, iniciando en un plazo de seis meses las necesarias obras de conservación hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo. Cuando el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondientes salvo si estas exceden del coste normal de consolidación o rehabilitación, en cuyo caso podrá acudirse a la reducción de cargas prevista en el artº 122 de la LUA.

La edificación o el cese del uso en los supuestos referidos en este artículo, deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia y, en su defecto, en el de dos años contados desde el inicio de las obras. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un período máximo igual a los mismos.

ARTÍCULO 22. REGISTRO DE SOLARES.

El Ayuntamiento podrá constituir un Registro de Solares, de carácter público, en el que se incluirán los solares y las construcciones en ruina o inadecuadas, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos en el artículo anterior.

El Ayuntamiento podrá hasta que se produzca la creación del Registro, expropiar los solares o construcciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 114 de la L.U.A.

El acuerdo municipal de inclusión en el Registro de Solares contendrá la valoración del terreno, la edificabilidad y los plazos incumplidos y determinará la imposibilidad para su titular de iniciar o proseguir la edificación, con aplicación del régimen de venta forzosa establecido en el artículo siguiente.

Hasta la convocatoria de subasta, la inclusión en el Registro no impedirá la solicitud de licencia o el inicio o reanudación de la edificación, en cuyo caso la inclusión quedará sin efecto.

ARTÍCULO 23. VENTA FORZOSA.

El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a concurso público, bajo el tipo de licitación que resulte de la valoración del terreno. El precio obtenido se entregará al propietario.

Si el concurso público fuera declarado desierto, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un veinticinco por ciento.

Si el segundo concurso público también quedara desierto, el Ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

ARTÍCULO 24. CESE DE EFECTOS.

Transcurridos los plazos establecidos en el artículo anterior sin que el Ayuntamiento hubiera ejercido las correspondientes actividades, la inclusión del inmueble en el Registro de Solares quedará sin efectos.

ARTÍCULO 25. OBLIGACIONES DEL ADQUIRENTE.

El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta forzosa a que se refieren estos artículos quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca, e imprimirles el desarrollo adecuado para su normal terminación, conforme a lo establecido en el artículo 160.2 de la Ley Urbanística de Aragón.

El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

ARTÍCULO 26. ORDENES DE EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN FORZOSA

La determinación de las condiciones de conservación se llevará a cabo por el Ayuntamiento, mediante órdenes de ejecución. 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 Ayuntamiento podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto. En todo caso, el Ayuntamiento podrá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere la mitad del valor de las edificaciones excluido el suelo.

Los propietarios afectados por el expediente si consideran que la orden de ejecución excede del deber de conservación podrán solicitar las subvenciones anteriormente expuestas o incluso la declaración de ruina de las edificaciones.

La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio Ayuntamiento, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

De lo anterior se exceptúa el supuesto de ruina alcanzada por la sistemática desatención de sucesivas órdenes de ejecución. En ese caso se estará a lo dispuesto en el artº 187.2 de la LUA.

En cualquier momento podrá el Municipio optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

ARTÍCULO 27. DECLARACIÓN DE RUINA

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esa situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina procederá en cualquiera de los casos previstos por la legislación urbanística vigente: ruina económica, ruina física o ruina urbanística.

El Ayuntamiento, por causa justificada normalmente relacionada con el valor de la construcción o de alguna de sus partes que hayan merecido su inclusión en el Catálogo, podrá alterar el estado de la ruina en los términos previstos en el art. 21 de estas Normas.

CAPITULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

ARTÍCULO 28. EJECUCIÓN DEL PLAN

La ejecución de este Plan General requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

1. En el Suelo Urbano Consolidado ordenado en detalle por el Plan General, la ejecución será asistemática, con aplicación directa de sus determinaciones. En el caso de que el solar esté afectado por el señalamiento de nuevas alineaciones se deberá contar con el Acta de Alineaciones regulada en el artº 33 de estas normas. En todo caso, no podrá ser edificado ningún terreno que no tenga la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización necesaria, con la garantía de presentar ante el Ayuntamiento Aval bancario por el 70 % del importe del coste previsto en el proyecto de urbanización.

Las obras aisladas y de remodelación previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado se ejecutarán asistemáticamente mediante Proyectos de Obras Ordinarias.

En el Suelo Urbano No Consolidado sólo podrá actuarse de manera sistemática, desarrollando la totalidad de la Unidad de Ejecución a la que pertenezcan los terrenos. Es decir, procediendo a la urbanización, equidistribución y cesiones señaladas por la legislación vigente, en aplicación de las determinaciones fijadas por el Plan para la unidad y reflejadas en su correspondiente ficha de acuerdo con la legislación vigente y estas normas.

2. En su caso, el Suelo Urbanizable debería desarrollarse a través de Planes Parciales, por sectores enteros delimitados de acuerdo con lo dispuesto en el artº 39 de la LUA. Su ejecución será siempre sistemática, mediante el

desarrollo de Unidades de Ejecución cuya delimitación podría coincidir o no con la de los sectores de planeamiento.

En Suelo No Urbanizable Genérico, podrán autorizarse las construcciones señaladas como compatibles con esa clase de suelo por este Plan General en el capítulo V de estas Normas, mediante la autorización especial regulada en el artº 25 de la LUA si se trata de construcciones de interés público que deban situarse en el medio rural o de obras de reconstrucciones de aldeas, barrios o conjuntos deshabitados. En el resto de las construcciones compatibles con esta clase de suelo, se actuará mediante licencia municipal directa (artº 23 de la LUA).

En Suelo No Urbanizable Especial está prohibida toda construcción, actividad o utilización o uso que implique su transformación lesionando el valor que se quiere proteger o incumpliendo las limitaciones de la legislación sectorial de aplicación. Desde el respeto a lo anterior, sólo se podrán autorizar las construcciones señaladas como compatibles por este Plan General para cada una de las Áreas en él delimitadas, siguiendo el procedimiento establecido en las Normas de Zona para cada caso.

Cualquier actuación que pudiendo considerarse compatible con esta clase de suelo, no estuviera explícitamente regulada por este Plan, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación del impacto ambiental, en aplicación de lo dispuesto en el art. 22 de la LUA.

ARTÍCULO 29. DESARROLLO DEL PLAN. INSTRUMENTOS.

El desarrollo de este Plan General se efectuará de acuerdo con las disposiciones de las legislaciones vigentes, en especial la Ley Urbanística de Aragón y sus Reglamentos, según la clase de suelo y la finalidad de la actuación a través de: Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos Supramunicipales. Los anteriores instrumentos se desarrollarán, a su vez, en los casos necesarios, mediante proyectos de urbanización y proyectos de obras.

1. Planes Parciales. Sólo pueden utilizarse para regular la urbanización y edificación del suelo Urbanizable, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores completos, en desarrollo del Plan General cuyas determinaciones no pueden alterar. Este Plan no clasifica suelos como urbanizables. Se regulan en los artº 44 a 53 e la LUA.

2. Planes Especiales. Pueden formularse en desarrollo de un planeamiento superior, en este caso este Plan General, o ser independientes, aunque en ningún caso tiene competencia para clasificar suelo. (artº 54 a 59 de la LUA).

Los Planes Especiales independientes no previstos en el Plan General, sólo podrán destinarse a las finalidades del artº 55.a) de la LUA, que resumidas son las de establecer servicios e infraestructuras, y las de la protección, catalogación, conservación y mejora de valores naturales, culturales y construidos si no se afecta a la estructura general definida por el Plan General.

En los otros casos, tienen que desarrollar un planeamiento superior con las finalidades recogidas en el apartado b) del artº 55 de la LUA, entre otras análogas: desarrollo de los Sistemas Generales previstos en el Plan, protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje, definir obras de mejora de la salubridad e higiene, protección del patrimonio edificado ó reforma interior en suelo urbano.

3. Estudios de Detalle. Están regulados en los artículos 60 y 61 de la LUA. Pueden formularse para completar y reajustar las determinaciones del Plan General en suelo urbano, y de los Planes Parciales y Especiales. Sus competencias y contenidos son los señalados en la LUA y se indican seguidamente:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Con la condición de que no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el Plan. Si bien podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por éste. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

La competencia para su aprobación es municipal y pueden ser de iniciativa pública o privada. La aprobación inicial corresponde al Alcalde y la definitiva al Pleno tras la exposición pública y audiencia a los interesados por el plazo de treinta días hábiles como mínimo. En el caso de ser de iniciativa privada si se da el supuesto de inactividad municipal, las aprobaciones se producirán por silencio administrativo, en los plazos del artº 61.2 de la LUA, pudiendo el particular promover los trámites de información pública conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de la LUA.

Pueden utilizarse para modificar las ordenaciones de volúmenes propuestas en la Unidad de Ejecución de este Plan General, sin que ello suponga modificación de la Unidad, si se mantienen sus parámetros edificatorios. Su ámbito mínimo será siempre la manzana completa.

4. Ordenanzas urbanísticas Son instrumentos complementarios de las del Plan General, que no pueden alterar, y pueden servir para regular aspectos de mayor detalle morfológicos, ornamentales, tipológicos y de habitabilidad desde la conformidad con la legislación vigente que los regula. Sus características y tramitación se contemplan en el artº 64 de la LUA.

INSTRUMENTOS ESPECIALES

5. Proyectos Supramunicipales. Son los previstos por la LUA para desarrollar la urbanización en el Suelo Urbanizable No Delimitado y No Urbanizable Genérico, para actividades industriales o de servicios de gran importancia, grandes equipamientos colectivos y edificación de viviendas de promoción pública, siempre que requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno, o exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados.

Previamente a su redacción, tiene que procederse a la declaración del interés supramunicipal del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artº 77 de la LUA. En cuanto al contenido, adjudicación, procedimiento y efectos, se estará a lo dispuesto en los artº 77 a 81 de la LUA.

6. Convenios Urbanísticos. Son instrumentos pensados para colaborar en el desarrollo de la actividad urbanizadora. Pueden ser de planeamiento y de gestión, y pueden ser suscritos entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Jaulín, conjunta o separadamente, y otras Administraciones públicas, o con particulares. Están regulados en los artº 82 a 84 de la LUA.

ARTÍCULO 30. EJECUCIÓN DEL PLAN

En principio y con carácter general, la ejecución del planeamiento se desarrollará sistemáticamente mediante Proyectos de Urbanización de las Unidades de Ejecución que garanticen el reparto equitativo de beneficios y cargas, a través de alguno de los sistemas previstos en la LUA.

Exceptuando la ejecución en el caso del Suelo Urbano Consolidado, y de algunas de las obras del Suelo No Urbanizable, en que se actuará a través del proyecto de obras si éstas tienen la calificación de mayores.

También se exceptúan del desarrollo sistemático la ejecución directa de Sistemas Generales.

1. Proyectos de Urbanización Son proyectos de obras que tienen por objeto llevar a la práctica las determinaciones del Plan General en suelo urbano, y las de los planes especiales, ya que no se ha clasificado suelo urbanizable. Sus características y tramitación incluirán todas las obras necesarias para la

ejecución de una unidad de ejecución completa, o para la ejecución directa de los Sistemas Generales, y no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y la edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

La tramitación será la de los Estudios de Detalle, artº 61 de la LUA, resumida en el artº 29.3 de estas Normas.

2. Proyectos de Obras Ordinarias En suelo urbano consolidado, se realizarán este tipo de proyectos para las obras aisladas previstas en el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes. Este tipo de proyectos de regirán por la legislación de régimen local, y serán aprobados por el Ayuntamiento Pleno previa información pública por plazo de quince días (artº 98 de la LUA).

ARTÍCULO 31. UNIDADES DE EJECUCIÓN

La ejecución sistemática de este Plan, se realizará mediante las Unidades de Ejecución delimitadas y las que, en el desarrollo del mismo, se puedan delimitar.

Las Unidades de Ejecución, que en Suelo Urbano podrán ser discontinuas, se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de sus superficies. En cualquier caso, se permitirá la modificación de la delimitación de la Unidad, siempre que se respete el adecuado reparto de cargas y beneficios.

Su modificación o supresión así como su establecimiento, seguirán el mismo procedimiento de aprobación establecido para los Estudios de Detalle (artículo 61 de la LUA): aprobación inicial por el alcalde, información pública y audiencia a los interesados por un plazo de treinta días hábiles como mínimo y aprobación definitiva por el Pleno, con las matizaciones del apartado 2 si la propuesta es de iniciativa privada y se da la inacción de la Administración.

También podrán delimitarse Unidades de Ejecución en Suelo Urbano Consolidado, cuando interese para proceder a operaciones integrales de renovación urbana, pasando entonces los terrenos a ser calificados como No Consolidados mediante la oportuna Modificación del Plan. En estos casos, el aprovechamiento que le corresponde al propietario, es el objetivo asignado por el plan.

En los demás casos, al propietario sólo le corresponde el 90% del aprovechamiento medio de la unidad, suelo o sector. Siendo el 10% restante, libre de cargas, de cesión obligatoria y gratuita para la administración. El aprovechamiento de una unidad no podrá diferir en más de un 15% del correspondiente a cualquier otra del mismo sector.

En tanto en cuanto no se haya desarrollado la Unidad de Ejecución completa, no podrá ser edificado terreno alguno perteneciente a ella, pues no será hasta entonces cuando alcance la condición de solar (artº 16 de la LUA). Es decir, que debe haberse procedido a la equidistribución y cesiones, pudiendo

autorizarse la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, siempre que se garantice la misma con la presentación ante el Ayuntamiento de Aval por la cantidad total del coste de la urbanización.

Sin embargo, en casos justificación y con carácter excepcional, se pueden autorizar construcciones destinadas a usos industriales en zonas donde dichos usos estén permitidos, en las condiciones del apartado 3 del citado artículo 16 de la LUA, así como obras de carácter provisional “*a precario*” que no dificulten la ejecución del planeamiento con el compromiso de su desaparición sin derecho a indemnización en el momento en el que el Ayuntamiento lo requiera.

ARTÍCULO 32. EDIFICIOS CATALOGADOS

Las condiciones de la edificación expuestas en estas Normas para las distintas zonas calificadas por el plan, no regirán para los edificios catalogados, que sí se someterán a las disposiciones del Título IV, específicamente destinado a regular la Protección del Patrimonio Edificado y los Yacimientos.

ARTÍCULO 33. ACTAS DE REPLANTEO DE ALINEACIONES

El señalamiento de alineaciones es una competencia municipal. Su materialización se realiza mediante el documento denominado Acta de Replanteo de Alineaciones.

Estas Actas son documentos escritos acompañados de planos a escala, emitidos por el Ayuntamiento a petición de los particulares interesados, que recogen de manera detallada y acotada las características de la alineación que, en interpretación del planeamiento, señalan en el sitio los Servicio Técnicos Municipales efectuando el correspondiente replanteo. Replanteo al que concurrirá el particular prestando las ayudas precisas en cada caso.

En ella se señala el solicitante, la localización de la finca, la fecha del replanteo y todas las circunstancias que parezcan relevantes en el caso.

Dicho documento viene suscrito por el técnico municipal y por el solicitante, y sellado con el sello del Ayuntamiento, y se hacen dos copias como mínimo: una para el solicitante y otra para los archivos municipales.

Caso particular, aplicable al Suelo Urbano No Consolidado, es el Acta de Comprobación de Replanteo, en el que el particular hace el replanteo y avisa a los Servicios Técnicos Municipales para que pasen a comprobarlo, levantando seguidamente el Acta de comprobación de similar contenido a la anteriormente descrita.

Las Actas de Replanteo de Alineaciones son previas a la licencia, siempre que el Plan proponga alineaciones modificadas o de nueva creación, así reflejadas en el plano de alineaciones correspondiente.

ARTÍCULO 34. ANÁLISIS DEL IMPACTO VISUAL Y PAISAJÍSTICO.

Siempre que se vaya a proceder a una construcción de nueva planta en el entorno inmediato de algún Bien de Interés Cultural ó elemento catalogado por el Plan, será exigible, con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencia, la presentación de un estudio del impacto visual y paisajístico.

Dicho estudio constará de los siguientes documentos:

- Descripción y análisis del estado actual, mediante documentos gráficos y escritos
- Memoria justificativa de la necesidad y características de la propuesta, a nivel general, pero suficientemente concreto para su análisis.
- Impactos previsibles en afección al entorno y a las construcciones. Necesidad de la altura proyectada.
- Montaje fotográfico o gráfico implantando la actuación que se propone en el entorno, próximo y lejano, especialmente en las situaciones más desfavorables, bien por situarse en alto, bien por suponer cierres de perspectivas. Incluyendo un montaje o perspectiva del conjunto con el edificio o conjunto que se propone o proyecta.
- Demostración del cumplimiento de la edificabilidad, en su caso.

CAPITULO IV. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. GENERALIDADES

ARTÍCULO 35. SISTEMAS DE ACTUACIÓN: MODALIDADES

Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación, directa o indirecta, que el Ayuntamiento elija en cada caso. Constituyen modalidades de actuación administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación. Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. Además de lo anterior, será de aplicación el sistema de Cesión de Viales con las características específicas de aplicación para el caso de pequeños municipios.

ARTÍCULO 36. ELECCIÓN

El sistema de actuación se podrá señalar en el plan, para cada unidad de ejecución y previsiones de su programa o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución si se realizara posteriormente. Siempre que el plan general lo permita y al Ayuntamiento le interese, se deberá fijar el sistema o sistemas de actuación indirecta propuestos por los particulares, y de entre éstos el de primera elección será el de Compensación. Para que la propuesta de aplicación del sistema de compensación sea vinculante, deberá estar suscrita por los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad a ejecutar por dicho sistema.

Cuando un sistema de actuación indirecta no estuviere siendo desarrollado conforme a los plazos fijados en el plan para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se considerará justificada su

sustitución, que se acordará por el Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por plazo común de veinte días (artº 121 de la LUA).

ARTÍCULO 37. REDUCCIÓN DE CARGAS

Cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución del suelo urbano no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables (artº 122 de la LUA).

ARTÍCULO 38. GASTOS DE URBANIZACIÓN

Los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios y demás titulares de aprovechamientos subjetivos comprenderán, en su caso, los conceptos siguientes:

- a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los Planes y Proyectos, incluidas, en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios, en la medida procedente conforme a las correspondientes reglamentaciones.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución de los Planes.
- c) El coste de los Planes de desarrollo y de los Proyectos de Urbanización y los originados por la reparcelación.
- d) En los supuestos de actuación mediante el sistema de concesión de obra urbanizadora, el coste de los Planes de desarrollo y de los Proyectos de Urbanización y los demás gastos acreditados, que se abonarán, en su caso, a quien hubiese promovido útilmente la aplicación del sistema sin resultar adjudicatario de la concesión.

El pago de los gastos de urbanización podrá realizarse, previo acuerdo de la Administración con los propietarios interesados, con los terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios y titulares en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

ARTÍCULO 39. REPARCELACION

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio.

Tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, en su caso.

La aplicación de los sistemas de actuación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que resulte suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas para todos los propietarios.

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, supletoriamente se aplicarán a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

ARTÍCULO 40. CONTENIDO

El Proyecto de Reparcelación se ajustará a los siguientes criterios contenidos en el artº 125 de la LUA, que se indican seguidamente de manera sucinta, salvo que los propietarios, por unanimidad, adopten otros diferentes :

- a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución.
- b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que procedan por aplicación de los coeficientes de ponderación derivados de la situación y características de cada parcela en la unidad de ejecución, en relación con el uso y la intensidad de uso asignados por el plan, con la facilidad e accesos, la diferente dificultad para dotarlas de servicios y su situación en relación con las vistas del Conjunto.
- c) Si el valor básico de repercusión no estuviese fijado por la Administración tributaria conforme a las determinaciones del Plan, se calculará con las mismas reglas que se utiliza aquélla.
- d) Los derechos ajenos al suelo que no puedan conservarse se valorarán con independencia de aquél y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al Proyecto como gastos de urbanización.
- e) Las obras de urbanización compatibles con el plan en el tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al

Proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.

- f) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público, deberá ser objeto de adjudicación en la reparcelación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en el apartado b) de este mismo artículo, sin incluir los costes de urbanización.

El exceso de aprovechamiento privado en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

- g) Se procurará, si es posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- h) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanza el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
- i) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

ARTÍCULO 41. EXCLUSIONES

Son las reseñadas en el artº 126 de la LUA, que originan que se conserven las propiedades primitivas, sin perjuicio, si fuese necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan. Son las que se refieren a :

- a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.
- b) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con él, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda con arreglo al Plan y el que correspondería al propietario en la reparcelación sea igual o inferior al quince por ciento de este último.
- c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, si los usos no son incompatibles con él, si el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.
- d) Los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o catalogados por este Plan General.

ARTÍCULO 42. REPARCELACIÓN ECONÓMICA

La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al Plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

En este caso, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor del Ayuntamiento y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

ARTÍCULO 43. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos del coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

No podrán concederse licencias de parcelación y edificación hasta que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad.

ARTÍCULO 44. PROCEDIMIENTO

El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el mismo establecido para los Estudios de Detalle (artº 61 de la LUA), con la salvedad de que la iniciativa privada deberá producirse exclusivamente en el marco del correspondiente sistema de actuación.

No obstante, cuando estuvieran de acuerdo la totalidad de los propietarios o, en su caso, se tratara de un propietario único, podrán presentar para su directa aprobación definitiva por el Ayuntamiento propuesta de reparcelación formalizada en escritura pública, previa observancia del trámite de información pública, que los interesados podrán promover conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de la LUA cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento haya iniciado efectivamente el trámite.

ARTÍCULO 45. EFECTOS

El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

ARTÍCULO 46. NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero será preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

Se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al quince por ciento ni a las edificaciones existentes. Las diferencias se compensarán en metálico.

La normalización se acordará por el Ayuntamiento Pleno, con trámite de audiencia de los interesados por plazo de quince días.

CAPITULO V. SISTEMAS DE ACTUACIÓN DIRECTA

ARTÍCULO 47. SISTEMA DE EXPROPIACION

En el sistema de expropiación, la Administración obtiene todos los terrenos y ejecuta la obra de urbanización. También puede ejecutar las obras de edificación.

Se puede aplicar en la ejecución de una unidad, pero también para la obtención de sistemas generales o locales siempre que no estén adscritos a unidad de ejecución alguna. Además puede utilizarse para la constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo, por incumplimiento de la razón social e la propiedad y en el resto de supuestos legalmente establecidos.

Se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente. Exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados, que tendrá que ser aprobada por el Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días. Viene regulado en los artº 113 a 119 de la LUA.

1. Liberación

La Administración expropiante podrá, excepcionalmente, liberar de la expropiación a determinados derechos y bienes de propiedad privada o patrimoniales, mediante la imposición de las condiciones, términos y proporción en que habrán de vincularse sus propietarios a la gestión urbanística así como las garantías para el supuesto de incumplimiento.

Una vez aprobadas las anteriores condiciones por la Administración expropiante, deberán ser aceptadas por el propietario de los bienes a liberar, abriéndose un período de información pública por término de veinte días, con carácter previo a la adopción del acuerdo de liberación por parte del órgano expropiante.

En ningún caso podrá aprobarse la liberación si la expropiación viene motivada por incumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. Incumplimiento de plazos y deber de edificar

La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, se podrá aplicar por inobservancia de los plazos señalados en los planes para la urbanización y edificación, así como para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, siguiendo el procedimiento del artº 114 de la LUA.

Si el Ayuntamiento tiene Patrimonio Municipal del Suelo, se incluirán en él las parcelas expropiadas por estos motivos. Señalando el artº 115 de la LUA los plazos de actuación para el Ayuntamiento que, caso de ser incumplidos, habilitará al antiguo propietario para pedir la reversión.

3. Parcelas resultantes

Finalizada en vía administrativa la expropiación de todos los terrenos afectados y aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento podrá ceder las parcelas resultantes, conforme al régimen aplicable a los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, siempre que en la correspondiente transmisión quede garantizada la subrogación del adquirente en la posición del transmitente en el cumplimiento de los deberes urbanísticos aún pendientes en los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento, permitiéndose, en su caso, la realización simultánea de las obras de edificación y las de urbanización necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar, con las garantías señaladas en los artículos 15 y 28 de estas Normas.

ARTÍCULO 48. SISTEMA DE COOPERACION

En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, salvo cuando la reparcelación se hubiere tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación. Viene regulado en los artículos 135 a 137 de la LUA.

1. Gastos.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta, que no pueden exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses. Asimismo podrá, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización. El beneficiario deberá prestar como garantía Aval por el coste total de los gastos aplazados. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento el interés legal correspondiente, desde el momento en que realice las obras.

2. Colaboración

Los propietarios que representen, al menos, el veinticinco por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución podrán constituir asociaciones administrativas de propietarios para colaborar en la ejecución de las obras de urbanización u ofrecer su colaboración al Ayuntamiento, entregando planos, documentos y cualquier tipo de antecedentes, así como en la elaboración y presentación del Proyecto de Reparcelación, que el Ayuntamiento estará obligado a tramitar.

CAPITULO VI. SISTEMAS DE ACTUACIÓN INDIRECTA

ARTÍCULO 49. SISTEMA DE COMPENSACION

En el sistema de Compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que determina el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular. Viene regulado en los artículos 138 a 145 de la LUA.

1. Estatutos y Bases

Los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución presentarán, en el plazo establecido por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan o de la delimitación de la unidad, los proyectos de Estatutos de la Junta de Compensación y Bases de Actuación de ésta ante el Ayuntamiento.

El procedimiento de aprobación de los anteriores proyectos de Estatutos y Bases será el mismo establecido para los Estudios de Detalle, con la salvedad de entender limitada la iniciativa privada al porcentaje de propietarios establecido en el párrafo anterior.

2. Incorporaciones y expropiaciones.

Los propietarios dispondrán del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo aprobatorio de los Estatutos y Bases para incorporarse a la Junta de Compensación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la misma, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Pueden incorporarse empresas urbanizadoras que vayan a participar con los propietarios en la gestión de la unidad.

Los propietarios incluidos en la unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar a la aprobación definitiva del Ayuntamiento, conjunta o separadamente, las propuestas de Estatutos, Bases de Actuación, Proyecto de Reparcelación y, en su caso, Proyecto de Urbanización, procediendo tras su aprobación a constituir la Junta, en los términos establecidos en el punto anterior.

3. Junta de Compensación.

La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, disfrutando de consideración administrativa a los efectos de la ejecución de la unidad. Los cargos del órgano rector de la Junta recaerán necesariamente en personas físicas, formando parte del mismo un representante del Ayuntamiento.

Los acuerdos de la Junta serán susceptibles de recurso ante el Ayuntamiento Pleno. La Junta podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros.

También corresponde a la Junta de Compensación, formular el Proyecto de Reparcelación en el plazo de los seis meses siguientes a su constitución, conforme a lo establecido en los Estatutos, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

4. Transmisiones.

Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

5. Responsabilidad.

La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas habilitará al Ayuntamiento para expropiar sus respectivos derechos, correspondiendo a la Junta la condición jurídica de beneficiaria.

ARTÍCULO 50 . SISTEMA DE EJECUCION FORZOSA

En el sistema de ejecución forzosa, el Ayuntamiento ocupa los terrenos necesarios en favor de una Comisión Gestora, que realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes. El Ayuntamiento acordará la utilización de este sistema cuando se produjera el incumplimiento de cualquiera de los deberes inherentes al sistema de Compensación y lo soliciten los propietarios que representen una cuarta parte, al menos, de la superficie de la unidad. Viene regulado en los artículos 146 a 151 de la LUA.

El acto por el que se determine el sistema de ejecución forzosa se notificará a los propietarios, otorgándoles el plazo de un mes para adherirse al mismo. Con independencia de dicha adhesión, todos los propietarios de terrenos de la unidad formarán parte necesariamente de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

1. Comisión gestora.

En este sistema, la ejecución del planeamiento corresponde a una Comisión Gestora, con naturaleza jurídica y facultades idénticas a las de la Junta de Compensación. Los Estatutos de dicha Comisión se elaborarán y aprobarán por el Ayuntamiento.

La Comisión se compone por representantes, a partes iguales, de los propietarios y del Ayuntamiento. Los miembros representantes de los propietarios serán elegidos, de entre ellos, por los que se hubieren adherido en plazo a la gestión del sistema. Los miembros representantes del Ayuntamiento serán designados y revocados libremente por éste. En todo caso, el Presidente de la Comisión, que dispondrá de voto de calidad en las votaciones, será elegido por todos sus miembros entre los representantes del Ayuntamiento. Asumirá las funciones de Secretario un empleado municipal.

2. Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación, además del contenido común previsto en la Ley, determinará las parcelas resultantes destinadas a compensar los gastos de urbanización previstos y sus posibles rectificaciones.

3. Ocupaciones.

La determinación de este sistema habilitará al Ayuntamiento para proceder inmediatamente y sin ulterior trámite a la ocupación, en favor de la Comisión Gestora, de los terrenos y bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, siempre y cuando se prevea simultáneamente el inicio de las actuaciones correspondientes.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá acordar, en favor de la Comisión Gestora, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición sobre los mismos como titular fiduciario. Igualmente podrá el

Ayuntamiento proceder a la inscripción registral a su favor del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo establecido en el Proyecto de Reparcelación.

ARTÍCULO 51 . SISTEMA DE CONCESIÓN DE OBRA URBANIZADORA

En este sistema el urbanizador ejecuta las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas conforme a lo convenido con el Ayuntamiento. Éste realizará la convocatoria y adjudicación de la concesión conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. La convocatoria expondrá el objeto de la misma y las labores a realizar, de acuerdo con lo dispuesto en el artº 153 de la LUA, comprometiendo el gasto público necesario.

Tendrán derecho a subrogarse en la posición del urbanizador, con todos sus compromisos y garantías, en primer lugar los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie afectada por la actuación, que tendrán que constituir una entidad con personalidad jurídica propia para concurrir a la convocatoria. Y seguidamente, quienes hubiesen formulado los instrumentos de planeamiento y gestión.

ARTÍCULO 52. SISTEMA DE CESIÓN DE VIALES

Será de aplicación en suelo urbano consolidado, según señala el artº 17 b) de la LUA para la obtención de terrenos afectados por alineaciones, siempre que la afección no exceda del quince por ciento de la superficie de la finca.

TÍTULO II

EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPITULO I. LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 53. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Toda edificación, uso, actividad, o transformación que se produzca en el territorio del término municipal requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Ayuntamiento, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte. El Ayuntamiento podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las previstas en los artículos 167 a 170 de la LUA.

Estarán obligados a solicitar licencia los particulares y las Administraciones. En este último caso y cuando se trate de grandes obras territoriales o de infraestructuras, se estará al procedimiento especial del artículo 177 de la LUA.

Cuando concurren licencias de varios tipos sobre un mismo solicitante, podrá acudir a la resolución única del artº 171, sin perjuicio de la formación de varios expedientes. No obstante, lo cual, señalar que cuando se trata de licencias de actividades clasificadas, éstas se resolverán previamente a las de las licencias urbanísticas.

El cómputo del plazo establecido para solicitar la licencia correspondiente, se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a otras Administraciones, hasta su otorgamiento.

Si durante el curso de las obras, el propietario deseara variar el proyecto aprobado, deberá presentar en el Ayuntamiento el proyecto modificado. De no hacerlo así, se procederá a la paralización de las obras y a las sanciones oportunas. Se entenderá por modificación cualquier variación sustancial del proyecto aprobado, como cambios en la distribución, la composición exterior, alturas, superficies ocupadas y construidas, volumen, etc.

ARTÍCULO 54 . NECESIDAD DE AVAL PREVIO

Cuando se pretenda la ejecución simultánea de obras de urbanización y de edificación, será requisito previo a la solicitud de la licencia el depósito en el

Ayuntamiento de un aval por el valor del 70 % del coste previsto en el proyecto de de urbanización.

ARTÍCULO 55. COMPETENCIA

Las licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde siguiendo el procedimiento del artº 175 de la LUA. En el caso de obras mayores y actividades clasificadas, las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición, adjuntando los documentos complementarios requeridos en cada caso. En los supuestos de alteraciones de la imagen exterior, se estará a lo dispuesto en estas Normas.

En los supuestos de obras menores será suficiente la petición del interesado, acompañada de una sucinta memoria de la obra a realizar, así como de su cuantía aproximada, para liquidación de la correspondiente tasa o tributo por parte del Ayuntamiento.

Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones. Las licencias de obras menores habrán de otorgarse en plazo de un mes desde su solicitud y las restantes en el plazo de tres meses. Cuando la licencia de obras vaya acompañada de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses.

El plazo se interrumpirá cuando existan deficiencias si son subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas; con la advertencia, si se trata de cuestiones esenciales de que, si no lo hace, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, si se corrigen las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

Si transcurrido el plazo no se hubiera notificado la licencia, se entenderá concedida por silencio administrativo de acuerdo con lo dispuesto en el artº 176 de la LUA, excepto en el caso de contravenir la legislación o el planeamiento vigente.

Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, el Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Cuando el estado de alguna edificación fuera susceptible de producir daños a las personas o a los bienes, podrán concederse permisos de urgencia para realizar las reparaciones que los evitan, sin perjuicio de la obligación posterior de solicitar la pertinente licencia para continuar con el resto de obras.

En los edificios considerados, provisional o definitivamente, como Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés ó Bienes

Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, así como en sus entornos de protección, todas las intervenciones deberán someterse a la aprobación del Órgano Autonómico Competente en materia de Patrimonio Cultural.

ARTÍCULO 56. OBRAS MENORES Y MAYORES

Se considerarán obras menores:

Aquéllas que no supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de poca importancia. Con carácter meramente enunciativo se incluyen los siguientes supuestos:

- a) Obras de reparación en general que no afecten a la estructura del inmueble. Decoraciones interiores.
- b) Sustitución de elementos de madera dañados en reparaciones (hasta dos ó tres maderos en forjados de piso).
- c) Sustitución de maderos en cubierta por vigueterías de hierro u hormigón, siempre que se mantengan las cotas de aleros y cumbreras, así como el trazado y diseño del tejado y sin afectar a la estructura principal.
- d) Reparación de canalones y bajantes ó colocación de nuevos canales y bajantes exteriores o interiores.
- e) Trabajos de carpintería interior o exterior en reparación o sustitución.
- f) Apertura de huecos en fachada hasta 1,20 metros de anchura. Se deberá presentar un dibujo de cómo quedará la fachada en estos casos.
- g) Pequeñas obras de albañilería en el interior de las viviendas. También fontanería y calefacción.
- h) Sustitución de aparatos sanitarios e instalaciones de nuevos sanitarios, azulejos, pavimentos, desagües y fontanería correspondientes.
- i) Reparación y sustitución de solados en general, así como realización de soleras o pavimentos de nueva factura.
- j) Estucos, enfoscados, jaharrados en lienzos verticales u horizontales, exteriores o interiores, en habitaciones, escaleras, portales, fachadas, etc.
- k) Demoliciones de edificaciones de una planta de altura con un máximo de 3,50 metros de altura.
- l) Rehabilitación de casetas agrícolas, para herramienta, corrales o parideras.
- m) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad, siempre que no impliquen modificaciones arquitectónicas exteriores importantes, o modificaciones estructurales de los inmuebles.

Se considerarán obras mayores:

Las de importancia que afecten a las condiciones estructurales, tipológicas o arquitectónicas del edificio. Se enuncian seguidamente algunas de ellas, con carácter enunciativo y no limitativo:

- a) Las de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases.

- b) Las de ampliación de edificaciones o instalaciones de cualquier tipo, siempre que no superen las superficies de ocupación máxima establecida para cada caso.
- c) Las de modificación, reforma, rehabilitación o restauración que afecten a la estructura y tipología de las edificaciones o, en los casos de edificios catalogados, a su aspecto exterior.
- d) Las explotaciones de yacimientos y canteras.
- e) Los movimientos de tierra que superen la simple roturación, tales como desmontes, explanaciones y terraplenados, excepto si se encuentran incorporados a un Proyecto de urbanización o edificación aprobado.
- f) Las cortas de arbolado integrados en masa arbórea, o ejemplares aislados que se encuentren en áreas especiales, así señaladas por el Plan.
- g) Las obras de demolición de edificaciones e instalaciones de altura superior a 3,50 metros en todas sus clases, salvo los casos declarados de ruina inminente.
- h) Las segregaciones de parcelas en suelo urbano y las parcelaciones urbanísticas.
- i) Las de obras de urbanización y las de instalación de los servicios públicos.
- j) Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, infraestructuras o cualquier otro uso.
- k) La instalación de cerramientos o vallados de parcela mediante obras de fábrica que precisen estructura sustentante de importancia.
- l) Cualesquiera otros actos que impliquen modificación de la situación urbanística de la edificación.

ARTÍCULO 57. FINAL DE OBRAS

Una vez finalizadas las obras deberá comunicarse al Ayuntamiento, presentando el Certificado de Final de Obra expedido por el director técnico, visado por el Colegio Oficial respectivo, solicitando la devolución de la fianza y, en su caso, el aval depositado.

ARTÍCULO 58. LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN

Una vez presentado el Certificado de final de Obra, será preceptiva la solicitud de primera utilización y ocupación al Ayuntamiento, así como la Cédula de Habitabilidad en edificios destinados a vivienda y la justificación de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles. El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa, comprobación del ajuste de las obras terminadas al Proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia.

Para obtener el suministro de los servicios urbanos, será condición indispensable haber obtenido previamente la licencia de Primera utilización y ocupación.

ARTÍCULO 59. LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS Y RESTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

No se concederá Licencia de Primera Utilización y ocupación sin acreditar fehacientemente la correcta limpieza de las zonas públicas y restitución de la urbanización.

CAPÍTULO II. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 60. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad facilitar o permitir la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

1. Parcelación ilegal

Se considera ilegal a efectos urbanísticos, la parcelación que incumpla la legislación y el plan vigentes, y aquella que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población, según definición de estas Normas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artº 181 de la LUA, no se podrá parcelar sin contar con planeamiento urbanístico aprobado, ni se podrán considerar solares las parcelas procedentes de una parcelación ilegal.

2. Parcelas indivisibles

No podrán autorizarse parcelaciones que den como resultado superficies inferiores a la mínima señalada en cada caso por la legislación sectorial o por estas normas, salvo que vayan a ser adquiridos por los colindantes para ampliar las superficies de las parcelas.

Además se estará a lo dispuesto en el artº 180 de la LUA.

En todo caso, y en los suelos clasificados como urbanos por este plan, se comprobará el cumplimiento de la parcela mínima de la zona a la que pertenezcan los terrenos.

3. Licencia o declaración

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de Reparcelación que la justifica. Las parcelaciones rústicas deben sujetarse a la previa y expresa declaración de innecesariedad de licencia urbanística, expedida por el Ayuntamiento, excepto en el caso de proceder de un proceso de concentración parcelaria.

4. Procedimiento

Las licencias de parcelación se someten al régimen y procedimiento establecidos para las licencias urbanísticas en los artículos 173 a 175 de la LUA. El silencio administrativo siempre supondrá la denegación de la licencia de parcelación o de la declaración de innecesariedad.

CAPITULO III. DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 61. VIGILANCIA DEL PLAN

El Ayuntamiento y los restantes órganos urbanísticos velarán por el cumplimiento de este Plan General y del planeamiento, ejerciendo sus competencias. Se adoptarán como medidas defensivas la de suspensión de actos o de obras, la de invalidez de actos contra el Plan, la demolición de lo realizado ilegalmente, la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial, así como cualquier otra prevista por el Ley Urbanística de Aragón y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En ese sentido, el Ayuntamiento llevará a cabo las funciones inspectoras con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legalidad urbanística vigente en cada momento, sin perjuicio de las competencias de la Administración Autónoma, señaladas en el artº 193.2 y 198 de la LUA.

ARTÍCULO 62. FACULTADES

Los inspectores urbanísticos están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial.

Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado.

Las actas o diligencias extendidas por ellos tienen la naturaleza de documento público y constituyen pruebas de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

ARTICULO 63. FUNCIONES

En aplicación de lo dispuesto en el artº 195 de la LUA, corresponde a los Inspectores Urbanísticos, en su ámbito de competencia, la ejecución de las funciones de investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación urbanística, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin, así como la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación urbanística y la propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.

Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que corresponda a los interesados conforme a la Legislación Urbanística vigente.

ARTÍCULO 64. OBRAS Y USOS EN CURSO DE EJECUCIÓN.

Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la

tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.
- b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

ARTÍCULO 65. OBRAS TERMINADAS

1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.
2. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.
3. El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.
4. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable.

ARTÍCULO 66. ACTUACIONES

Las posibles actuaciones a emprender van desde la suspensión de licencias reglada en el artº 200 de la LUA, cuando la infracción detectada es grave o muy grave, disponiendo de tres días para poner en conocimiento de la situación al órgano judicial competente. Ello comportará además, en aplicación del artº 201 de la LUA, la suspensión de suministros.

Asimismo, si las licencias, órdenes de ejecución, planes o instrumentos de gestión fueran ilegales, el Ayuntamiento tiene que proceder a su Revisión, siguiendo lo establecido en los artículos 102 y 103 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas. Correspondiendo al Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes de la Autonomía la competencia para actuar y solicitar la documentación oportuna.

ARTÍCULO 67. NULIDAD

Las licencias u órdenes de ejecución que se otorguen con infracción de la zonificación o uso de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en el plan, serán nulos de pleno derecho.

CAPÍTULO IV. TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 68. DEFINICIÓN DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en la Ley Urbanística de Aragón.

El Ayuntamiento, en uso de su competencia, adoptará las medidas oportunas para restituir el orden jurídico alterado e iniciará los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiera lugar. Pondrá, asimismo, en conocimiento de los Tribunales de Justicia, los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de la infracción urbanística. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

ARTÍCULO 69. TIPIFICACIÓN DE INFRACCIONES

Los artículos 203, 204 y 205 de la LUA indican de manera detallada la tipificación de infracciones y multas correspondientes, que se indican de manera resumida seguidamente:

1) Infracciones leves.

Aquellas que son de poca entidad o fácilmente legalizables, como son parcelaciones y edificaciones que realizadas sin licencia o sin proyecto son fácilmente legalizables, incumplimientos menores de los deberes de

conservación, la no observancia de la paralización ordenada si no es de gran entidad el problema, y otros, señalados en el artº 203 de la LUA.

2) Infracciones graves.

Constituyen infracciones administrativas graves aquellas que son de mayor entidad e incumplen claramente determinaciones sustanciales del planeamiento, sin alcanzar la consideración de muy graves, y serán sancionadas con multa de quinientas mil una pesetas a cinco millones de pesetas. Entre ellas se encuentran los actos de parcelaciones que incumplan sus normas materiales, obras sin licencia o contrarias a plan de suficiente entidad, el exceso de edificación en altura, ocupación, parcela mínima, superficie construida o volumen, importantes obras de consolidación, reforma y rehabilitación realizados ilegalmente, incumplimiento de las normas de distancia entre edificaciones, actuaciones que graven la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano, graves incumplimientos del deber de conservación, e incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación. Son las contenidas en el artº 204 de la LUA.

3) Infracciones muy graves.

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de treinta mil cincuenta euros a trescientos mil quinientos seis euros, la realización de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población y obras de urbanización y edificación sin Plan y Proyecto, la realización de actos de edificación y uso del suelo contrarios a plan, que afecten a superficies destinadas a dominio público, o estén en suelo no urbanizable especial. Y el derribo de edificaciones catalogados, objeto de protección especial, según se relacionan en el artº 205 de la LUA.

ARTÍCULO 70. RESPONSABLES.

1. En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación, serán responsables el promotor, el constructor y los técnicos directores.
2. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos y también el promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.
3. En las infracciones consistentes en el incumplimiento de las obligaciones de exigir licencia y de suspender los suministros serán responsables las empresas suministradoras de los servicios.
4. En las infracciones al deber de conservación serán responsables los propietarios de las edificaciones o instalaciones.
5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y del beneficio derivado de la comisión de la infracción (artº 206 de la LUA)

ARTÍCULO 71. GRADUACIÓN DE SANCIONES.

1. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, conforme a los criterios establecidos en la Legislación del Procedimiento Administrativo Común.
2. Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.
3. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
4. Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones deberán afectarse a actividades urbanísticas.

ARTÍCULO 72. OBLIGACIONES ADICIONALES.

Con independencia de las sanciones personales, la Administración debe imponer las obligaciones de restaurar el orden urbanístico alterado, reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal e indemnizar los daños y perjuicios causados.

ARTÍCULO 73. PRESCRIPCIÓN.

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años, según lo establecido en la Legislación del Procedimiento Administrativo Común.
2. El cómputo de los plazos de prescripción se iniciará cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.
3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.
4. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años de su imposición; las impuestas por faltas graves, a los dos años, y las impuestas por faltas leves, al año.

ARTÍCULO 74. COMPETENCIAS.

1. Corresponde sancionar al Alcalde por las infracciones leves, y al Ayuntamiento Pleno por las infracciones graves y muy graves.

2. El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras por infracciones graves, y el Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, en el de las correspondientes a infracciones muy graves cuando, tras requerir al Ayuntamiento Pleno para que incoe el expediente sancionador, éste no iniciara la tramitación del mismo en el plazo de los diez días siguientes o lo mantuviera paralizado por más de dos meses.

3. En todo caso, cuando la Administración de la Comunidad Autónoma ejerza, por subrogación o directamente, competencias relativas a la protección de la legalidad urbanística, será también competente para ejercer la potestad sancionadora, conforme a la distribución de competencias establecida en el párrafo anterior.

4.

TITULO III.

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

NORMAS DE ZONA

En este apartado de las Normas se regulan y señalan las determinaciones normativas de aplicación a cada zona dentro de cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan, que se complementan con sus restantes Normas y Ordenanzas, siempre desde el respeto a la legislación sectorial que les sea de aplicación.

CAPÍTULO I. SUELO URBANO

ARTÍCULO 75. SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano los terrenos:

- Ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se pueda construir.
- Los situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes,
- Los que, en ejecución del planeamiento, se vayan urbanizando y ocupando por la edificación de acuerdo con el mismo.

El plan distingue en él dos categorías: SUELO URBANO CONSOLIDADO y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, delimitados gráficamente en los planos de ordenación.

Tienen la consideración de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos del suelo urbano que el Plan delimita expresamente como tales, por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Todo este suelo está incluido en alguna de las Unidades de Ejecución delimitadas.

ARTÍCULO 76. CALIFICACION

Este plan CALIFICA toda la superficie de Suelo Urbano con alguna de las siguientes ZONIFICACIONES:

- ZONIFICACION "CASCO ANTIGUO"
- ZONIFICACION "EXTENSIVA"
- ZONIFICACION "AGRO INDUSTRIAL"
- ZONIFICACION "AGRICOLA"

- ZONIFICACION “EQUIPAMIENTO”
- ZONIFICACION “ZONA VERDE”
- ZONIFICACION “ZONA VERDE DEPORTIVA”
- ZONIFICACION “VIARIO, ESPACIOS LIBRES Y APARCAMIENTOS”

76.1.- ZONIFICACION “CASCO ANTIGUO”

▪ DEFINICIÓN

Está formada por la zona central del núcleo de población, según delimitación reflejada gráficamente en los planos de ordenación. Se caracteriza por la edificación en manzana cerrada con parcelas de pequeño tamaño y alto grado de ocupación, adaptada en su trazado a la estructura urbana más antigua en Jaulín.

▪ CONDICIONES DE USO

USO DOMINANTE: Residencial en todas sus categorías: unifamiliar, colectivo y comunitario.

USOS COMPATIBLES: Hotelero: Se permite hasta un máximo de 1.000 m² construidos, siempre que no desfigure el parcelario y la tipología de la zona, y resuelva correctamente la carga y descarga de suministros y clientes y los aparcamientos de vehículos.

Oficinas y Comercial: Se permite hasta un máximo de 500 m² construidos. Deberá justificar la solución propuesta para carga y descarga y, en su caso, aparcamiento de vehículos.

Almacenes y Talleres: Se permitirán hasta una superficie máxima de 300 m² construidos y 30 C.V. con la adopción de las medidas correctoras necesarias para asegurar la ausencia de molestias al vecindario, tales como olores, ruidos, polvos y en especial aquéllas que aseguren la no transmisión de vibraciones. Las industrias deberán localizarse en vías con anchura suficiente para asegurar el paso de los vehículos de suministro, o plantear sistema de transporte alternativo.

Servicios y Equipamientos: Sin limitaciones, siempre que presenten soluciones correctas respecto de la tipología de las edificaciones, y resuelvan de manera correcta el acceso y necesidad de aparcamiento generados.

USOS INCOMPATIBLES: Los restantes, incluyendo los de tamaño superior al indicado en el apartado anterior, y los usos industriales y ganaderos.

▪ CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

PARCELA MÍNIMA: La existente a la entrada en vigor de este Plan. Se permitirá la división de parcelas y la agregación de parcelas siempre que la arquitectura mantenga la diferenciación parcelaria preexistente y contribuya a la configuración general del Casco Antiguo.

ALINEACIONES: Las de hecho reflejadas en los planos de ordenación, siempre confirmadas en el Acta de Replanteo de Alineaciones a realizar de acuerdo con estas Normas, que podrán introducir pequeñas modificaciones señaladas claramente en ella. Se respetarán los espacios libres privados y patios de manzana existentes.

EDIFICABILIDAD: Se regula mediante fondos y alturas. En cualquier caso, no sobrepasará bajo ningún concepto el índice de 3,00 m²/m².

FONDOS: En planta baja se podrá ocupar el cien por cien de la parcela. El fondo máximo en plantas alzadas será de 14 metros, excepto en el caso de rehabilitación en que se podrán mantener los fondos existentes, aunque superen esa dimensión, y en solares de menos de 100 m² que provengan de la parcela histórica.

ALTURAS MÁXIMAS: Baja más dos alzadas con una altura máxima de 10,00 mts hasta el alero de cubierta.

RETRANQUEOS: Se permiten hasta 3 mts en toda la zona, con la obligación de hacer un cerramiento de muro sobre la alineación oficial con una altura mínima de 0'80 mts y remate adecuado a las condiciones estéticas del entorno. También se permitirá mantener los existentes.

APARCAMIENTOS: Se considera prioritario el respeto a la estructura urbana y la tipología arquitectónica, por lo que en las calles de esta zona de anchura igual o inferior a 4 metros, en los espacios catalogados como de interés, no se permitirá el aparcamiento de vehículos en superficie. De igual manera, se exige del cumplimiento de la reserva legal de plazas de garaje en parcelas inferiores a 100 m² y en las situadas en los espacios anteriormente indicados. Tampoco se exigirá su cumplimiento en rehabilitación.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Los edificios catalogados se registrarán por su propia normativa. Serán de aplicación las disposiciones sobre protección del Patrimonio Cultural y las Ordenanzas Generales de Estética, con especial incidencia en las obras de nueva edificación y en los vallados.

OTRAS: Serán de aplicación las Normas de Protección del Título IV de estas Normas y las ordenanzas generales, en especial las que se refieren a las condiciones de higiene, habitabilidad estética, etc.

76.2.- ZONIFICACION “EXTENSIVA”

▪ DEFINICIÓN

La forman los terrenos aledaños al suelo calificado como Casco Antiguo. En ellos, se han desparramado las edificaciones de nueva planta, configurando una nueva tipología de edificación acorde con el núcleo rural, pero más adecuada a los tiempos actuales, generalmente configuran también manzanas cerradas. Esta edificación debe ser más versátil y admitir plenamente usos de almacenes agrícolas en planta baja, e incluso tipologías de vivienda más variadas (aisladas, pareadas, adosadas, en hilera, ... etc)

▪ CONDICIONES DE USO

USO DOMINANTE: Residencial en todas sus categorías: unifamiliar, colectivo y comunitario, cuando sea posible por las condiciones existentes, formando manzanas.

USOS COMPATIBLES: Hotelero: Se permite hasta un máximo de 2.000 m² construidos, siempre que no desfigure el parcelario y la tipología de la zona, y resuelva correctamente los suministros y la demanda de aparcamientos.

Oficinas y Comercial: Se permite hasta un máximo de 500 m² construidos, excepto establecimientos de exposición y venta de vehículos. Deberá justificar de manera correcta los accesos y la manera de solucionar las operaciones de carga y descarga.

Almacenes y Talleres: Se permitirán hasta una extensión máxima de 500 m² construidos y 30 CV, justificando la adopción de las medidas correctoras necesarias para asegurar la ausencia de molestias al vecindario, tales como olores, ruidos, polvos y en especial aquéllas que aseguren la no transmisión de vibraciones. No se permiten granjas ni industrias que deberán localizarse en vías con anchura suficiente para asegurar el paso de los

vehículos de suministro, o plantear sistema de transporte alternativo.

Servicios y Equipamientos: Sin limitaciones siempre que presenten soluciones correctas respecto de la tipología de las edificaciones, para el acceso y al aparcamiento.

USOS INCOMPATIBLES: Los restantes, incluyendo los de tamaño superior al indicado en el apartado anterior, los locales de exposiciones y venta de automóviles, y los usos industriales y ganaderos.

▪ **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

PARCELA MÍNIMA: La existente a la entrada en vigor de este Plan. En caso de nuevas parcelaciones, la superficie mínima será 130 m² con una anchura mínima de 6,5 metros de fachada. Se permitirá la agregación de parcelas siempre que la arquitectura mantenga la diferenciación preexistente y no altere la conservación general de la imagen de la zona.

ALINEACIONES: Las señaladas de manera gráfica por el Plan en los planos correspondientes. Cuando se trate de actuar en zonas con alineaciones de nuevo trazado o modificando las existentes, previamente al inicio de la construcción, será obligatorio proceder a la comprobación de las alineaciones, extendiendo el Acta de Comprobación del Replanteo, según lo dispuesto en estas Normas.

EDIFICABILIDAD: En principio, se fija un índice de 1,70 m²/m², así como la edificabilidad existente en caso de rehabilitación de algún edificio que la supere.

FONDOS: En planta baja se podrá ocupar el cien por cien de la parcela. El fondo máximo en plantas alzadas será de 14 m. En caso de rehabilitación se permite el existente, aunque supere esa dimensión. Asimismo se permitirá un fondo mayor en parcelas existentes de menos de 100 m² de superficie.

ALTURAS MÁXIMAS : Planta baja más una alzada con una altura máxima del alero de cubierta de 7,5 mts.

RETRANQUEOS : Los retranqueos no serán obligatorios, pero se permitirán hasta 3 mts. También se permitirá mantener los existentes.

APARCAMIENTOS: Se deberá justificar el cumplimiento de la reserva legal de una plaza de garaje por cada 85 m² construidos en vivienda, con superficie suficiente y accesos claros, cumpliendo con lo señalado en las ordenanzas correspondientes.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Integración en el entorno en el que se sitúa la edificación con características de respeto a lo existente, siendo de aplicación el capítulo 6 “Condiciones de Estética” de las Ordenanzas del presente Plan General, tanto para las obras de nueva edificación y los vallados.

OTRAS Serán de aplicación las Normas de Protección y las Ordenanzas Generales, en especial las de Estética, Higiene y Habitabilidad.

76.3.- ZONIFICACION AGRO-INDUSTRIAL

▪ **DEFINICIÓN**

Se trata de la zona industrial de Jaulín. Posee cierto carácter agrícola, para está destinada fundamentalmente a albergar el tejido productivo industrial que se pueda localizar en el municipio.

▪ **CONDICIONES DE USO**

USO DOMINANTE: Usos industriales limpios, así como las iniciativas industriales calificadas que puedan ser admisibles con medidas correctoras en la proximidad del núcleo de población.

Usos agrícolas, talleres, almacenaje e industrias artesanas.

USOS COMPATIBLES: Oficinas y Comercial: Se permite hasta un máximo de 500m² construidos, en edificio exclusivo. Deberá justificar los accesos para carga y descarga y la correspondiente dotación de plazas de aparcamientos.

Servicios y equipamientos: Sin limitaciones. Resolviendo a su costa la carga y descarga y la dotación de aparcamientos.

USOS INCOMPATIBLES: Los no señalados en el apartado anterior, especialmente el residencial y los usos ganaderos.

▪ **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

PARCELA MÍNIMA: En el caso de nuevas parcelaciones: 1.000 m² de superficie y 10 metros de anchura mínima de parcela neta edificable.

ALINEACIONES: Las señaladas de manera gráfica por este Plan General en el plano correspondiente.

EDIFICABILIDAD: 1,20 m²/m² con carácter general, incluyendo en el cómputo de este índice todos los cuerpos de edificación situados sobre rasante, incluso las posibles entreplantas interiores.

ALTURAS MÁXIMAS : 1 planta, 9 metros en naves permitiéndose dentro de esa altura máxima la edificación del altillos ó primeras plantas parciales para albergar oficinas o zonas de almacenamiento. Asimismo se permiten elementos funcionales y puntuales de altura superior si son necesarios para el funcionamiento de la instalación.

RETRANQUEOS : No se exigen en fachada y serán de 3 mts a linderos salvo acuerdos entre colindantes.

APARCAMIENTOS: Se justificará el cumplimiento de la reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

ESPACIOS LIBRES: Deberán destinarse a zona verde ó a aparcamiento, dotándolos de plantaciones arbóreas y prohibiendo en ellos el almacenaje al aire libre.

▪ **CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Teniendo presente la situación en relación al paisaje urbano, tanto la volumetría como las texturas y materiales que se utilicen, deberán facilitar su integración en el entorno en el que se ubican.

OTRAS: La ordenación de volúmenes adecuada para toda la unidad de ejecución en que se sitúa esta zona industrial, se podrá realizar mediante Estudio de Detalle.

76.4.- ZONIFICACION AGRICOLA

▪ **DEFINICIÓN**

Zona localizada al sur del núcleo de población con acceso desde la plaza de la Güera y desde la carretera A-2101, destinada a la instalación de actividades agrícolas de almacenaje e incluso de industria artesanal no molesta.

▪ **CONDICIONES DE USO**

USO DOMINANTE: Agrícola: almacenamiento de productos y maquinaria.

Talleres, almacenes y pequeñas industrias artesanales, excepto las molestas o peligrosas, con la adopción de las medidas correctoras necesarias para asegurar la ausencia de molestias al vecindario, tales como olores, ruidos, polvos y en especial aquéllas que aseguren la no transmisión de vibraciones. Permitidos, así mismo talleres de exposición, venta y servicio al automóvil.

USOS COMPATIBLES: Oficinas y Comercial: Se permite hasta un máximo de 500m² construidos. Deberá justificar los accesos para carga y descarga y la correspondiente dotación de plazas de aparcamientos.

Residencial: permitida la vivienda unifamiliar integrada en el conjunto.

Servicios y equipamientos: Sin limitaciones. Resolviendo a su costa carga y descarga y dotación de aparcamientos.

USOS INCOMPATIBLES: Los no señalados en el apartado anterior, especialmente los siguientes:

Usos ganaderos en cualquier situación.

Usos industriales clasificados como nocivos o peligrosos por el RAMINP.

▪ **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

PARCELA MÍNIMA: La existente a la entrada en vigor de este Plan. En el caso de nuevas parcelaciones: 500 m² de superficie y 10 metros de anchura mínima de parcela neta edificable.

ALINEACIONES: Las señaladas de manera gráfica por este Plan General. Cuando se trate de actuar en zonas con alineaciones de nuevo

EDIFICABILIDAD: 1,20 m²/m² con carácter general y la existente en caso de rehabilitación si es superior a aquella. Incluyendo en el cómputo de este índice todos los cuerpos de edificación situados sobre rasante, incluso las posibles entreplantas interiores.

ALTURAS MÁXIMAS : 2 plantas, 8 metros. Se permiten sobre esta altura los elementos funcionales si son necesarios para la instalación.

RETRANQUEOS : No se exigen retranqueos. Caso de desear realizarlos, se deberán tramitar mediante Estudio de Detalle.

APARCAMIENTOS: Se justificará el cumplimiento de la reserva de una plaza de aparcamiento según el uso a que se destine la edificación. El almacenaje agrícola queda exento.

▪ **CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Integración en el entorno en el que se sitúa la edificación con características de respeto a lo existente, siendo de aplicación el capítulo 6 “Condiciones de Estética” de las Ordenanzas del presente Plan General, tanto para las obras de nueva edificación como para los vallados.

OTRAS:

Serán de aplicación las Normas y Ordenanzas Generales. Deberá tramitarse la licencia de actividad además de la de obras y, en su caso, la de urbanización.

76.5.- ZONIFICACION EQUIPAMIENTO

▪ **DEFINICIÓN**

Se encuentran situados de manera dispersa en las diferentes clases de suelo, en las localizaciones reflejadas de manera gráfica en los planos de ordenación de calificación de suelo y comprenden todos los usos destinados a prestar alguna demanda dotacional de la población, incluyendo las destinadas a las infraestructuras, con excepción de las zonas verdes y deportivas que se regulan de manera independiente. Ello tiene por objeto posibilitar, sin modificación del plan, las variaciones e intercambios exigidos por las evoluciones sociales en el menor lapso de tiempo.

Así, quedan incluidos dentro de esta calificación los servicios culturales, docentes, religiosos, asistenciales, de las infraestructuras y otros. Utilizando, en la mayor parte de los casos, edificios catalogados que ven así asegurado su mantenimiento y disfrute al estar destinados a un uso común.

▪ **CONDICIONES DE USO**

USOS DOMINANTES: Servicios y equipamientos en todas su amplia gama: cultural, docente, civico-social, administrativo, religioso, asistencial cultural, y otros, así como los relacionados con las infraestructuras urbanas como pueden ser los relacionados con las redes de abastecimiento de agua, el control de su calidad y su almacenamiento, el saneamiento y depuración, la dotación de energía eléctrica, los elementos de captación almacenamiento y transporte de otras energías, gas, el alumbrado público, las telecomunicaciones en toda su amplia gama y otras que se puedan demandar.

USOS COMPATIBLES: Los servicios y equipamientos complementarios del uso dominante y necesarios para su correcto desarrollo y optimización de sus prestaciones.

Oficinas y Comercial: Los necesarios y complementarios para el desarrollo de la actividad, siempre que se resuelvan los problemas de acceso, carga y descarga.

Residencial: Solamente una vivienda por instalación, si es necesaria para asegurar el control, la vigilancia y la seguridad en la prestación del servicio de manera debidamente justificada.

Deportivo: siempre que sus dimensiones y necesidades sean compatibles con el uso principal, al que no deben restar su carácter dominante.

Talleres y almacenes: si tienen relación con el desarrollo y finalidad del uso dominante, debidamente justificados. Y los de titularidad y servicio municipales, aún en edificio exclusivo.

USOS INCOMPATIBLES: Los no comprendidos en la anterior relación, excepto zonas verdes y viario.

▪ **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

PARCELA MÍNIMA: La existente a la entrada en vigor de este Plan. En el caso de nuevas parcelaciones se estará a lo señalado por este Plan para la zona en la que se sitúe.

ALINEACIONES: Las señaladas de manera gráfica por el Plan en los planos. Cuando se trate de actuar en la zona Casco Antiguo, será obligatoria el Acta de Replanteo de Alineaciones de estas Normas. En el caso de las restantes zonas, sólo se exigirá su comprobación reflejada en el Acta de Comprobación del Replanteo del mismo artículo cuando se trate de actuar con edificios de nueva planta en zonas de alineaciones modificadas, de nuevo trazado o en Unidades de ejecución.

EDIFICABILIDAD: En el caso de rehabilitación de edificios, catalogados o no, se respetará el volumen existente.

En caso de nueva edificación se respetarán las condiciones de edificación de la zona en el que se sitúa la construcción.

En la Unidad de Ejecución, se prevé la realización de un Pabellón Polideportivo, y se permitirán las condiciones de volumen adecuadas al uso que se pretende.

RETRANQUEOS : Se aplicarán las determinaciones de la zona en la que se sitúen las edificaciones o instalaciones.

APARCAMIENTOS: Se deberá cumplir las reservas de 1 plaza de garaje o aparcamiento por cada 85 m² construidos, con las excepciones de aplicación en cada caso, según la zona en la que se sitúe la instalación. En rehabilitación no se exigirá esta reserva si no es posible cumplirla. En los casos en que se plantee la reserva en el interior de la edificación, será necesaria la previa aprobación de la propuesta de fachada incorporando la puerta de garaje.

▪ **CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Será de aplicación las disposiciones sobre protección del Patrimonio Cultural y las Ordenanzas Generales de Estética, con especial incidencia en las obras de nueva edificación y en los vallados.

OTRAS: Serán de aplicación las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas Generales.

76.6.- ZONIFICACION ZONA VERDE

▪ **DEFINICIÓN**

Son los suelos destinados a parques, jardines y áreas de juego, tanto públicos como privados. Se encuentran dispersos en diferentes localizaciones del núcleo, correspondiendo el de mayor superficie a la zona de la Balsa y parque municipal.

▪ **CONDICIONES DE USO**

USO DOMINANTE: Su plantación y arbolado.

USO COMPATIBLES: Sólo se admitirán las construcciones e instalaciones propias de parques y jardines y a su servicio. Excepcionalmente podrán autorizarse:

- Construcciones destinadas a espectáculos y usos culturales y deportivos de entidades públicas que desarrollen un fin social.
- Pequeñas bibliotecas, museos, salas de exposición y construcciones destinadas a usos culturales, que redunden en el mejor y mayor uso de la zona verde.

- Pequeñas construcciones destinadas a bares, kioscos de música y construcciones auxiliares destinadas a la conservación de las zonas plantadas y de sus servicios.
- También podrán autorizarse las vías de acceso, aparcamientos, dotación de servicios y pavimentación de zonas de estancia, de características y materiales compatibles con el uso dominante.

▪ **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

OCUPACIÓN: Máximo el 5% de su superficie, disponiendo las edificaciones e instalaciones de forma agrupada para no restar espacio al uso dominante. Resolviendo a su costa los servicios, el acceso y aparcamientos necesarios así como la plantación y arbolado del espacio restante.

ALTURAS MÁXIMAS: Una única planta sobre rasante, con una altura máxima de 3,5 metros, para las edificaciones de nueva planta.

▪ **CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Serán de aplicación las disposiciones del Título IV de estas Normas para la Protección del Patrimonio y las Ordenanzas Generales de Estética.

76.7.- ZONIFICACION.- ZONA VERDE DEPORTIVA

▪ **DEFINICIÓN**

Son las áreas destinadas al desarrollo de actividades deportivas que necesitan de construcciones e instalaciones para el desarrollo de su función. Comprende, por tanto, espacios y también edificaciones aisladas y pabellones deportivos al servicio del uso dominante. En este Plan, se califican así la zona de piscinas con pista polideportiva existente.

▪ **CONDICIONES DE USO**

USO DOMINANTE: Deportivo, en todas sus categorías.

USOS COMPATIBLES: Residencial: Sólo la vivienda del encargado y vigilante, si se considera necesaria.

Talleres y Almacenes: Sólo los de servicio a la zona deportiva. Necesarios para su funcionamiento.

Hotelero: Sólo bares y restaurantes al servicio del uso dominante.

Oficinas y Comercial: Los necesarios al servicio exclusivo de la zona deportiva.

Servicios y equipamientos: sanitario y asistencial. Mediante justificación adecuada pueden permitirse otras categorías de estos usos como pueden ser los de carácter cultural y los de las infraestructuras, siempre la servicio del uso dominante.

Zonas verdes, viario y aparcamiento al servicio del uso dominante.

USOS INCOMPATIBLES: Todos los no incluidos en la anterior relación.

▪ **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

PARCELA MÍNIMA: La necesaria para el desarrollo de la actividad.

ALINEACIONES: Las señaladas gráficamente en los planos de ordenación de este Plan General para el vallado y la edificación. Será obligatoria y previa a la licencia el Acta de Replanteo de Alineaciones, regulada en estas normas, si se trata de alineaciones nuevas o de modificar las existentes de hecho.

EDIFICABILIDAD: La necesaria para la prestación del servicio.

RETRANQUEOS : No se fijan ni se prohíben. Deberán proponerse con carácter previo a aprobación del Ayuntamiento, justificando su oportunidad y conveniencia.

ALTURAS MÁXIMAS: Las existentes. En caso de nueva edificación, 2 plantas, 6,5 metros. Se permitirán alturas mayores cuando la edificación esté integrada en zonas que las autoricen.

APARCAMIENTOS: Se deberá justificar la reserva de aparcamientos prevista en función de los usos previstos, partiendo de una reserva genérica de una plaza por cada 50 m² construidos. En rehabilitación no se exigirán más plazas que las que sea posible cumplir. En los casos en que se plantee la reserva en el interior de la edificación, será necesaria la previa aprobación de la propuesta de fachada incorporando la puerta de garaje.

▪ **CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Serán de aplicación las disposiciones del Título IV de estas Normas sobre Protección del Patrimonio y las Ordenanzas Generales de Estética. Deberá procederse a la plantación y arbolado de al menos el 50% de la superficie libre de la parcela destinada a estos usos.

76.8.- ZONA VIARIO, ESPACIOS LIBRES Y APARCAMIENTOS

▪ **DEFINICIÓN**

Componen esta Zona el sistema de calles, plaza, travesías y aparcamientos situados en el interior del suelo urbano.

▪ **CONDICIONES DE USO**

Se admite el paso de vehículos y personas conforme a lo determinado en el código de la circulación. Se admite la utilización del suelo y del subsuelo para la instalación de servicios públicos .

Asimismo, se permite el aparcamiento en superficie de vehículos, en los lugares señalados por el Ayuntamiento , y en aquellas calles de anchura suficiente para no causar problemas en la circulación.

▪ **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

No se admite ningún tipo de construcción, salvo la de casetas provisionales de obras mientras duren las mismas, con el compromiso de su retirada tras la finalización de las mismas.

▪ **OTRAS CONDICIONES**

Siempre que no supongan un corte definitivo del tráfico, ni produzcan molestias a la circulación, se permite la realización de obras de infraestructuras y pavimentación, la colocación de bandas o muretes de protección, la plantación de arbolado en las aceras y bandas laterales de las vías y la colocación de señales indicativas en los lugares a señalar por los Servicios Técnicos Municipales, que no resten visibilidad y supongan una mejora en las condiciones de circulación.

Se permitirá la colocación de andamios para las obras que lo necesiten en el interior del núcleo urbano y en las aceras de las zonas perimetrales, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno a la vista de la justificación reflejada en el escrito de solicitud. En el que también se indicará el tiempo previsto de ocupación y las afecciones al tráfico rodado y peatonal previsibles; en el caso de las travesías urbanas se deberá de contar además con el permiso del Servicio de Carreteras competente.

CAPÍTULO II . SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 77. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El suelo no urbanizable lo constituyen las zonas del Término Municipal que, en aplicación de los criterios legales actualmente vigentes, este Plan General considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

- Estar sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- En razón de sus valores agrícolas, forestales, o ganaderos o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o a la existencia de riquezas naturales y arqueológicas.
- Presentar graves y justificados riesgos para personas y bienes que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico.

Sus límites vienen señalados en el plano 1 de ordenación, reflejados sobre la cartografía del Mapa Topográfico Nacional (I.G.N.) a escala 1:25.000.

En el suelo No Urbanizable este Plan señala dos CATEGORÍAS: el suelo NO URBANIZABLE ESPECIAL, con diferentes zonas, y el suelo NO URBANIZABLE GENÉRICO.

GENERALIDADES

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

En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población de los definidos en el art. 78 de estas Normas. Tampoco podrán efectuarse divisiones, segregaciones o divisiones de parcelas urbanísticas ni en contra de la legislación agraria o de las determinaciones normativas de este Plan o de figuras de planeamiento jerárquicamente superiores salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

ARTÍCULO 78. DEFINICIÓN DE NUCLEO DE POBLACIÓN

Se considera núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales lo suficientemente próximas que puedan necesitar servicios urbanísticos comunes y generar demandas dotacionales. Es previsible su formación, cuando se han producido actuaciones no compatibles con esta clase de suelo, como pueden ser la de haberse procedido a una parcelación urbanística, cuando para dotar a una serie de construcciones se ha procedido a dotarlas de una urbanización excesivamente compleja y capaz, impropia de esta clase de

suelo, generando falsas expectativas en los terrenos próximos o creando una estructura propia de otra clase de suelo, urbano o urbanizable.

En aplicación de los parámetros del artº 23.c) de la LUA, también es previsible su formación si se da una densidad residencial superior a una vivienda por hectárea.

ARTÍCULO 79. PARCELACIONES URBANISTICAS

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la construcción de un núcleo de población, en la forma en que éste se define posteriormente.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre él se imponen en las presentes Ordenanzas no dan derecho a indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en las presentes Ordenanzas o que infrinja la legislación urbanística.

La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan algunos de los siguientes requisitos:

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no conllevará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.
- Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades.
- Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisible" en aquellos casos o fincas en las que se hayan autorizado edificaciones, e instalaciones de utilidad pública o interés social.

ARTÍCULO 80 ANALISIS DEL IMPACTO TERRITORIAL

Se define como un documento técnico, que se incorporará como anexo a la memoria explicativa de los Planes y Proyectos que tengan incidencia territorial, y en especial a los que se implanten en los Suelos No Urbanizables Especiales.

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

Este documento técnico deberá contener un tratamiento más específico de los impactos que se deriven sobre los valores de conservación que han justificado su protección, aplicando la metodología de acuerdo a la subcategoría de suelo no urbanizable especial a la que afecten.

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

CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

ARTÍCULO 81. DEFINICIÓN Y SUBCATEGORÍAS

Son los terrenos que, por estar sometidos a algún régimen especial de protección o en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, o por sus valores agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales, deban excluirse del desarrollo urbano. Así como los que por sus características geotécnicas, morfológicas o hidrológicas, o cualquier otro riesgo natural, desaconsejaren su aprovechamiento urbanístico.

ARTÍCULO 82. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

En función de las diferentes causas que han generado su inclusión dentro de esta categoría especial de suelo, se han distinguido **seis** subcategorías físicamente delimitadas y otra conceptual.

CATEGORÍAS

- E1.- Zona de Especial Protección para las Aves. (No se delimita en planos porque abarca la totalidad de los suelos no urbanizables del municipio).
- E2.- Puntos de Interés Geológico.
- E3.- Vegetación natural en planas y relieves abruptos.
- E4.- Mosaico de suelo estepario y vales cultivadas.
- E5.- Protección de Vales y Barrancos.
- E6.- Secanos en las planas calizas.

Todas estas zonas a excepción de la E1 quedan reflejadas en el plano de clasificación de suelos, a escala 1/25.000.

Además de ellas, existen las zonas de Protecciones Sectoriales y Complementarias (carreteras, vías pecuarias, pozos, depósitos, sendero Z-23 y lugares de Patrimonio Cultural).

82.1. ZONA E.1.- Zona Especial Protección para las Aves

▪ DEFINICIÓN

Afecta a todo el término municipal según la Directiva 79/049/CEE modificada por la 91/244/CEE.

▪ CONDICIONES DE USO

USOS DOMINANTES:

- Protección y mejora del medio rural o natural.
- Usos de ocio y recreo.
- Usos científicos, docentes y culturales.
- Cultivos agrícolas o forestales compatibles

USOS COMPATIBLES:

- Los definidos en las diferentes categorías del Suelo No Urbanizable Especial localizados en cada ubicación.

USOS INCOMPATIBLES:

- Los definidos en las diferentes categorías del Suelo No Urbanizable Especial localizados en cada ubicación.

En cualquier caso, se suponen excepcionados de las limitaciones que se impongan en los suelos localizados en el entorno del núcleo de población de Jaulín (Suelo No Urbanizable Genérico), y en los Suelos Urbanos y Urbanizables.

82.2. ZONA E.2.- Puntos de Interés Geológico

▪ Definición

Se han grafiado estas zonas en el plano de clasificación de suelos. Están formadas por las áreas delimitadas como la superficie de erosión-depósito de Mezalocha y el Yacimiento Jurásico de Jaulín.

▪ **Condiciones de uso**

USOS DOMINANTES:

- Protección y mejora del medio rural o natural.
- Usos de ocio y recreo.
- Usos científicos, docentes y culturales.
- Cultivos agrícolas o forestales compatibles

USOS COMPATIBLES:

- Usos de cultivo y explotaciones agrícolas existentes.
- Aprovechamientos forestales cuando tengan por objetivo la mejora del medio natural.
- Explotaciones ganaderas existentes.

USOS INCOMPATIBLES:

- Los restantes.

82.3. ZONA E.3.- Vegetación natural en planas y relieves abruptos

▪ **Definición**

Grafiados en el plano de clasificación, como su propia denominación, están constituidos por aquellas zonas en las que dominan las laderas de acusada pendiente y orografía más abrupta. Estas áreas son atravesadas por los barrancos y valles, y poseen escasa cobertura y cierta vocación pecuaria y forestal, así como planicies cultivadas en cotas altas.

▪ **Condiciones de uso**

USOS DOMINANTES:

- Protección y mejora del medio rural o natural.
- Usos científicos, docentes y culturales.
- Cultivos y explotaciones agrícolas

USOS COMPATIBLES:

- Aprovechamientos forestales cuando tengan por objetivo la mejora del medio natural.
- Explotaciones ganaderas
- Usos de ocio y recreo sin menoscabo de los valores del medio.

USOS INCOMPATIBLES:

- Los restantes.

82.4. ZONA E.4.- Mosaico de suelo estepario y vales cultivadas

▪ Definición

En esta zona con predominio de litologías sedimentarias recientes, y como consecuencia de sus mejores condiciones edáficas, hídricas y escasas pendientes, se constituyen las superficies que pueden considerarse entre las más idóneas del municipio para los usos agrícolas.

▪ Condiciones de uso

USOS DOMINANTES:

- Usos de cultivo y explotaciones agrícolas.
- Protección y mejora del medio rural o natural.
- Usos científicos, docentes y culturales.

USOS COMPATIBLES:

- Explotaciones ganaderas en usos existentes.
- Aprovechamientos forestales en mejoras del medio natural.
- Vivienda asociada a un uso permitido excluyendo áreas determinadas por riesgo natural y valor ecológico.

USOS INCOMPATIBLES:

- Los restantes.

82.5 ZONA E.5.- Protección de Barrancos y Vales

▪ Definición

Zonas llanas en los fondos de valle de los barrancos con menor desarrollo superficial, por encontrarse algunos de ellos próximos a su cabecera fluvial, y donde se detectan algunos enclaves con desfiladeros encajados en materiales calizos y margosos denominados “focinos”, “hocinos” o “foces”, según su tamaño, y que se presentan en el sector occidental del término municipal.

▪ Condiciones de uso

USOS DOMINANTES:

- Usos de cultivo y explotaciones agrícolas.
- Aprovechamientos forestales.
- Protección y mejora del medio rural o natural.

USOS COMPATIBLES:

- Implantación y entretenimiento de las Obras Públicas.
- Usos científicos, docentes y culturales.

USOS INCOMPATIBLES:

- Los restantes, y en general, todas las edificaciones, habida cuenta el carácter inundable de la zona.

82.6 ZONA E.6.- Secanos en las planas de calizas

▪ **Definición**

Superficies en las que se localizan las zonas llanas que culminan altitudinalmente la topografía municipal, compartiendo fisiografía con los terrenos de mayor cota de la zona altimétrica anterior. Las condiciones de pendiente y su carácter sedimentario, y el ocupar cotas no excesivamente elevadas, permite aptitudes agrícolas matizadas por las condiciones climáticas no muy favorables por un marcado carácter árido. Dada la frecuencia del viento en estas zonas y la exposición a todas las direcciones por su posición encumbrada, presentan buenas condiciones para los aprovechamientos energéticos con base eólica.

▪ **Condiciones de uso**

USOS DOMINANTES:

- Usos de cultivo y explotaciones agrícolas.
- Protección y mejora del medio rural o natural.
- Usos de ocio y recreo
- Usos científicos, docentes y culturales

COMPATIBLES:

- Explotaciones ganaderas con control de contaminantes por vía hídrica.
- Aprovechamientos forestales con objeto de mejorar el medio natural.
- Implantación y entretenimiento de las Obras Públicas de Aprovechamiento eólico con estudio de afecciones sobre el medio natural, la flora y la fauna.

USOS INCOMPATIBLES:

- Los restantes no enumerados.
-

82.7. PROTEGIDO POR SUS VALORES CULTURALES

▪ **Definición**

Se incluyen en esta zonificación los yacimientos arqueológicos conocidos en el término municipal e inventariados por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón. Los yacimientos arqueológicos, señalados en el Plano de Ordenación correspondiente, y cuyas coordenadas geográficas se encuentran en el documento de "Catálogo", también se consideran Suelo No Urbanizable Especial, y en los sectores en los que se encuentren al

descubierto se prohíbe toda operación de desarrollo incluyendo la edificación. En el caso de que no estuvieran al descubierto y se supiera de su existencia, cualquier tipo de intervención estará condicionada a la investigación previa.

Se han reflejado de manera gráfica en el plano de clasificación de suelos y se incluyen en su totalidad con cotas de localización en el catálogo del Plan. Según los datos disponibles, son los siguientes.

- * PEÑARROYA I.- Hábitat del Éneolítico-Bronce Antiguo.
Huso 30 ETRS89 X= 668750 Y=4591200 Cota 560

- * PEÑARROYA II.- Enclave del Éneolítico-Bronce Antiguo.
Huso 30 ETRS89 X= 668700 Y=4591100 Cota 520

- * LOS COLLADOS Edad Bronce
Huso 30 ETRS89 X= 666090 Y=4591581 Cota 644

- * CUESTA BLANCA Edad Bronce
Huso 30 ETRS89 X= 666162 Y=4591706 Cota 610

También se consideran incluidos en este área los que durante la vigencia del Plan se vayan descubriendo, así como los restos de la Ermita de San Cristóbal y de otras edificaciones históricas en el término municipal.

A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley de Patrimonio Histórico Nacional de 25 de Junio de 1985, además de lo regulado a continuación y lo señalado para su protección en el Título IV de estas Normas.

▪ **Condiciones de uso**

USOS DOMINANTES:

- Las excavaciones, prospecciones, sondeos, estudios, labores y obras destinadas a la protección, consolidación y restauración arqueológicas.

USOS COMPATIBLES:

- Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno será preciso autorización

cultural previa de la Dirección General competente en materia de patrimonio cultural

USOS INCOMPATIBLES:

- En todas aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizaran edificaciones ni obras de urbanización.

NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN:

- En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizaran edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el departamento competente en materia de patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Las condiciones de la edificación, una vez que cuenten con la autorización del Departamento competente, serán las de la zona donde se encuentren enclavado el yacimiento.

82.8.- PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS

Son aquellas reguladas por legislación sectorial específica que señala en cada caso las características de delimitación del dominio público y las que sus características geotécnicas, bien por su composición, clinometría o situación en relación con factores de riesgo, como pueden ser los de inundación, o desprendimientos y otros, deben ser protegidas del proceso urbanizador y constructivo.

Por ser circunstancias específicas y de detalle que pueden darse con carácter puntual y aislado, justificadas documentalmente, no requieren de representación gráfica.

Su regulación, en el primer caso, es el señalado en las legislaciones sectoriales de aplicación.

En el caso de las protecciones debidas a las condiciones geotécnicas, se prohíben todas las actuaciones constructivas en terrenos de clinometría superior al 20%.

También se incluyen en este Suelo No Urbanizable Especial las infraestructuras lineales que se encuentran asociadas a servidumbres con limitaciones expresas de edificación ligadas a la legislación sectorial correspondiente, y en particular las siguientes con sus respectivas anchuras mínimas:

- Vías pecuarias:
 - Veredas: anchura total 20,89 metros

- Coladas: anchura total 10 metros

- Carretera A-2101 de Botorrita a Fuendetodos:

La línea límite de la edificación en este caso se sitúa a quince (15) metros desde el borde exterior de la explanación en ambos márgenes de la infraestructura. (Artículo 44.2 Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón).

- Sendero de pequeño recorrido Z-23

Se establece una anchura de 30 mts de la que no se puede situar ningún tipo de edificación.

ARTÍCULO 83. CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

En esta categoría de suelo se prohíbe expresamente la construcción de edificios e instalaciones que impliquen la transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización a realizar en él, que pueda llevarse a cabo por estar permitido y ser compatible con la zona en que se implante, observará el procedimiento de establecido en la legislación vigente de Evaluación del Impacto Ambiental y cumplirá las determinaciones de la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Toda actuación, obra o instalación que se vaya a situar en estos suelos, deberá evitar en lo posible los grandes movimientos de tierras, por el riesgo de erosión que supone en un estrato edáfico tan frágil, además del deterioro paisajístico que pueden provocar en un territorio con tantos factores limitantes.

Se permite la regularización de actividades ganaderas prevista por la Directriz sectorial D-200/1997 (Mantenimiento de la actividad sin ampliación, pero realizando la instalación de medidas correctoras y valorando, en su caso, el posible impacto visual), únicamente en aquellas actividades existentes con anterioridad a la fecha de aplicación del Decreto mencionado D-200/1997. La localización de nuevas actividades sólo se autorizará en las zonas que así lo recogen y con una tramitación semejante a la anterior.

ARTÍCULO 84. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Dado el carácter agrario de las construcciones permitidas en esta categoría de Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes condiciones de la edificación:

a) Parcela mínima

Se establece en 10.000 m², por lo que no se permitirán parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

b) .Condiciones de volumen

- Altura máxima permitida: siete metros (7) en dos plantas. Salvo en casos especiales de interés social imprescindible para la función del edificio.
- La superficie máxima de edificación autorizable será de 0,03 m²/m². (Para el uso de vivienda nunca podrán superarse los 300 m² construidos).

c) Retranqueos

Se mantendrán distancias mínimas de 8 metros a la vía que de frente y de 5 metros a los demás linderos de la propiedad.

d) Condiciones estéticas

- Los tipos de las construcciones deberán de ser adecuados a su condición y situación en el medio rural y natural, integrándose en el paisaje y quedando prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas.
- En las cubiertas de las edificaciones únicamente se permitirá el uso de la teja cerámica curva y la chapa lacada, en tono y color análogos a los de la teja tradicional; se prohíben las cubiertas negras y las de fibrocemento.

CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

ARTÍCULO 85. DEFINICIÓN

Estos suelos se sitúan en el entorno del núcleo de población a Jaulín, sobre ellos podría, algún día, localizarse la edificación ordenada y desarrollada mediante sistemas de transformación urbanística. Poseen una buena aptitud agrícola y son utilizados fundamentalmente para este uso.

Estarán sometidos al régimen general establecido por la legislación estatal vigente y a lo regulado en la Ley Urbanística de Aragón, en especial en sus artículos 23 a 26 y en este Capítulo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 86. CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN

Las condiciones de uso, volumen y situación de las construcciones, así como procedimientos para su tramitación, se señalan en este capítulo de las Normas, en aplicación de los preceptos legales que les son de aplicación.

En función de los usos a desarrollar, además de justificar el cumplimiento de las determinaciones de este Plan General, se justificará el de las legislaciones sectoriales que les sean de aplicación en cada caso.

En este tipo de suelo se podrá autorizar por el Ayuntamiento mediante la consiguiente licencia de obras, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones y edificaciones (art. 23 LUA):

- a) Las destinadas a explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionados con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de uso permanente vinculada al uso.
- b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de uso permanente asociada al uso y al lugar.
- c) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población conforme al concepto de éste incluido en el artículo 78 de las presentes Normas (art. 179 LUA).

También podrán autorizarse construcciones sujetas a autorización especial en aplicación de los artículos 24 y 25 de la LUA adscritas a usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural; renovación de aldeas, barrios o pueblos deshabitados u otros edificios rurales antiguos, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar. Estas autorizaciones especiales llevarán aparejado el correspondiente informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio o de otro órgano que lo sustituya.

ARTÍCULO 87. MEDIDAS CORRECTORAS

Todas aquellas actuaciones que supongan alteraciones de entidad en el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introduzcan cambios en la geomorfología, necesitarán un Análisis de Impacto Territorial o una Evaluación de Impacto Ambiental con informe previo a la licencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio u órgano competente, según lo señalado en estas Normas y en la legislación de aplicación.

Además cuando cesen en sus actividades, los promotores se verán obligados a restituir el medio natural, suprimiendo taludes y terraplenes, y reponiendo la capa vegetal y la flora, para dejarlo en las condiciones más cercanas posibles a su estado inicial, si éste era adecuado.

ARTÍCULO 88. SUPUESTOS ESPECIALES: PROYECTOS SUPRAMUNICIPALES.

Mediante la aprobación de Proyectos Supramunicipales, podrá autorizarse la urbanización de esta categoría de suelo para actividades industriales o de servicios de especial importancia, grandes equipamientos colectivos y edificación de viviendas de promoción pública.

Los requisitos y tramitación de estos casos viene regulados en los artículos 77 a 81 de la LUA, debiendo contar con una declaración previa del interés supramunicipal del Proyecto específico, a otorgar por el Consejero competente del Gobierno de Aragón, tras la audiencia a los ayuntamientos. Su adjudicación se hará mediante concurso y la aprobación de los proyectos definitivos compete al Gobierno de Aragón que podrá incorporar la declaración de utilidad pública o interés social de la actuación.

Esta autorización se requerirá siempre que la ocupación de terrenos requerida (mayor de 3 Has.) o el tamaño de la construcción, (superior a 5.000 m²) quepa considerar la actuación como un proyecto supramunicipal, y se estará a lo dispuesto en el Capítulo I del Título Tercero de la LUA.

Además del contenido señalado en el artº 79 de la LUA, serán necesarios en su caso la Evaluación del Impacto Ambiental a realizar de acuerdo con la legislación vigente en la materia, un Análisis de Impacto Visual y Paisajístico regulado en el artículo 34, o un Análisis de Impacto Territorial de acuerdo a los artículos 102 y 103 de estas Normas.

Cuando la realización del Proyecto requiera la tramitación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, no podrá producirse su aprobación hasta que no haya sido dictada la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental por el órgano competente.

Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del Proyecto sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo (Artículo 80.5 LUA).

Se regulan seguidamente las condiciones de actuación en el suelo No Urbanizable Genérico, cuando no se de el caso de Proyectos Supramunicipales.

ARTÍCULO 89. CONDICIONES DE USO

En esta categoría de suelo queda prohibida la urbanización y parcelación urbanística, permitiéndose únicamente su utilización para los siguientes usos y actividades:

89.1.- Usos vinculados a explotaciones agrarias

Son usos vinculados a explotaciones agrarias los usos agrarios de carácter productivo tales como el cultivo agrícola, ya sea de secano o de regadío, y las obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y la creación de praderas y pastizales.

Los usos agrarios reseñados anteriormente estarán exentos de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que en cada caso procedan.

Son usos agrarios sujetos a licencia urbanística las dependencias de la propia explotación, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, y los almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas, dentro de los límites que para casos concretos puedan determinarse, y siempre en función de su vinculación a la explotación agraria de la que forman parte.

Se consideran también dependencias agrarias las instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta.

Se asimilan a las explotaciones agrarias las forestales, con las instalaciones precisas para la conservación y adecuada explotación de los montes.

Para el otorgamiento de licencias para usos vinculados a explotaciones agrarias, los solicitantes deberán acreditar la condición de agricultor profesional.

A estos efectos, se considerarán profesionales de la agricultura a las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario, y se dediquen de manera efectiva y directa a la explotación, y las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

También tendrán esta consideración los Organismos Públicos que ostenten competencias en materia de agricultura, conservación de la naturaleza y protección del medio ambiente, y las Organizaciones Profesionales Agrarias.

89.2.- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

a) Son usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas los siguientes:

- Las obras públicas que con arreglo a proyectos debidamente aprobados se ejecuten sobre suelo no urbanizable, entendiéndose por tales las relativas al sistema de comunicaciones, producción y distribución de energía, regulación de caudales, abastecimiento y saneamiento de aguas, canales y acequias de riego, entre otras.
- Las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma o sobre el medio ambiente que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se incluyen las instalaciones para el control de tráfico, las estaciones de pesaje, las de aforo de caudales en cauces públicos y de control de calidad de las aguas, las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

Se consideran vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas los puestos de socorro y primeros auxilios, y específicamente para las

carreteras, los talleres de reparación de automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a la reglamentación específica. También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero y el uso de restaurantes y bares.

Excepcionalmente y vinculado a estos mismos usos, se admite la actividad de pequeño comercio.

Será en todo caso aplicable a los usos mencionados anteriormente la regla de no formación de núcleo de población.

89.3.- Usos de utilidad pública o interés social que han de emplazarse en el medio rural

Se consideran usos de utilidad pública o interés social que han de emplazarse en el medio rural, previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, al menos los siguientes:

- a) Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo.
Los usos agrarios en los que no quede plenamente justificada la vinculación a la explotación agraria.
- b) Los núcleos zoológicos, los establecimientos para la práctica de la equitación y los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía y otras agrupaciones de animales.
- c) Los mataderos.
- d) Las actividades extractivas, graveras, canteras y minas.
- e) Los depósitos de áridos y combustibles.
- f) Las actividades industriales que requieran alejamiento de núcleos urbanos.
- g) Los vertederos de residuos y las chatarrerías.
- h) Los campamentos de turismo y áreas recreativas.
- i) Las instalaciones deportivas.
- j) Los restantes usos dotacionales cuando necesariamente hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.

89.4.- Edificios aislados destinados a vivienda familiar

En lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población y previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

Todas estas construcciones deberán adecuarse a su condición de aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, con el fin de su integración en el entorno.

89.5.- Otros usos

Para otros usos y actividades distintos a los descritos para el Suelo No Urbanizable Genérico, se requerirá la presentación de la necesidad de su

ubicación en este tipo de suelo, siendo la Corporación Municipal, en primera instancia, y los Organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

ARTÍCULO 90. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

En esta clase de suelo es de aplicación el régimen general que para el suelo no urbanizable establece el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

a) Parcela mínima

Se establece como parcela mínima a efectos urbanísticos:

10.000 m² para vivienda unifamiliar y 3.000 m² indistintamente en secano y regadío para usos agrarios.

En aquellos casos en que la dificultad de llegar a la parcela mínima urbanística establecida pudiera impedir que prosperase alguna solicitud de uso justificada, se podrán admitir excepcionalmente como suficiente justificación de parcela mínima por el Órgano Competente, las afecciones al uso principal solicitado de terrenos de la misma propiedad que, aún ubicados en distintos emplazamientos dentro del municipio, puedan sumar las dimensiones necesarias.

En particular, y sólo para las explotaciones agropecuarias, podrán afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela, siempre que la parcela que vaya a edificarse sea superior a 1.000 m².

Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme al concepto de éste establecido en el artículo 179, párrafo 2, de la LUA. Los edificios destinados a vivienda no rebasaran los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

En caso de edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de las instalaciones de utilidad pública e interés social no se fija parcela mínima, pero el porcentaje de ocupación máximo será del 20%.

b) Distancia entre edificaciones

Se fija una distancia mínima entre edificaciones de 150 metros para evitar la formación de servicios comunes. No es aplicable esta regla a las edificaciones o instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial.

c) Retranqueos

Se fijan las distancias mínimas de 8 metros a la vía a que se da frente y de 5 metros a los demás linderos de la propiedad, con objeto de marcar la condición de aislada de la edificación y además servir de protección de los caminos locales.

Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas, deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, ó 3 metros del borde del pavimento, si éste existiese.

d) Condiciones de volumen

- Superficie de edificación autorizable: 0,05 m²/m². (Para el uso de vivienda nunca se podrán superar los m² construidos).
- Altura máxima:
En el caso de vivienda unifamiliar aislada la altura reguladora será de 7 metros, la altura máxima visible del edificio será de 10 metros y el número de plantas permitido será de 2, incluyendo a la planta baja.

e) Condiciones estéticas

Se procurará la integración formal y volumétrica de las edificaciones en el paisaje donde se ubiquen, para ello se utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas, proporciones, huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica. En general se recomienda la no utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas.

Todas las construcciones e instalaciones deberán integrarse en el paisaje, tanto desde el punto de vista de los materiales y composición formal y volumétrica como de la situación, perspectiva y color.

f) Rehabilitación de edificios tradicionales rurales

En el caso de los edificios tradicionales rurales, podrán mantener su volumen edificado actual y ampliarse hasta un 100% de la superficie ya construida siempre que se rehabilite la construcción inicial, no fijándose parcela mínima.

Igualmente en la rehabilitación de dichos edificios se permitirá toda clase todo tipo de uso ligado a esta categoría de suelo no urbanizable, vivienda, turismo rural, establecimientos comerciales relacionados con el turismo rural, etc.

ARTÍCULO 91. CONDICIONES EXIGIDAS EN INSTALACIONES GANADERAS

Las condiciones a regular con respecto a las instalaciones ganaderas en el municipio vienen establecidas por las Directrices Parciales Sectoriales (Decreto 200/1997 de 9 de Diciembre).

ARTÍCULO 92. CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS Y VALLADOS

Los vallados en Suelo No Urbanizable, se limitarán al máximo, para evitar los cierres de perspectivas, al no ser elementos habituales en esta zona. En caso de justificarse su necesidad, serán adecuados al medio rural, procediendo a su ejecución de la manera más ligera posible, con elementos de calidad.

Se situarán respetando los retranqueos a caminos establecidos en este capítulo de las Normas para cada caso, los establecidos en el Título IV de las mismas y los señalados por la legislación sectorial para el dominio público y las infraestructuras.

Se recomiendan vallados inferiores a 1,20 metros de altura realizados con materiales de calidad, bien de muros de piedra, elementos de madera o con mallas metálicas poco tupidas.

En caso de necesitar alturas mayores, se plantearán con elementos ligeros, no supongan obstáculos al aire y a las vistas, de elementos de madera metálicos ligeros, bien en toda la altura o a situar sobre los muros de piedra de 1,20 metros de altura, o con un pequeño zócalo de fábrica de 0,40 metros de altura, que pueden trasdosarse con elementos vegetales vivos, bien tipo seto, arbustos o con arbolado hasta una altura máxima de 2,50 metros.

Se prohíben los vallados de fábrica, los metálicos muy tupidos y en general todos aquellos que presenten características urbanas, como los de celosía de cualquier tipo y los de prefabricados de hormigón, así como lo de materiales de desecho. (chapas, jergones, etc)

CAPÍTULO V: SUELO URBANIZABLE

Art. 93. DEFINICION Y REGIMEN GENERAL

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos a los que este Plan General declare como tal por no reunir los requisitos legales establecidos para el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable.
2. Constituyen el suelo urbanizable delimitado los suelos urbanizables previstos por el Plan para su urbanización prioritaria. Este Plan General establece todas las determinaciones necesarias para el desarrollo de estos ámbitos y delimita los oportunos sectores. No se ha previsto Suelo Urbanizable No Delimitado.
3. El régimen del suelo urbanizable es el establecido para esta clasificación en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón –artículos 26 a 31 y concordantes- y en los reglamentos de la ley, completados por lo dispuesto en estas normas.

Art. 94. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

1. Su desarrollo se efectuará mediante planes parciales.
2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (artículos 44 a 48), en sus reglamentos y en las presentes normas.

Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en sus artículos 51, 52 y concordantes, en sus reglamentos y estas normas.
3. Los propietarios de suelos clasificados como urbanizables delimitados están obligados a presentar a trámite los proyectos de planes parciales de sus sectores en el plazo máximo de cuatro años. En los planes parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.
4. Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación de uno o varios sectores.
5. En desarrollo de los planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

Art. 95. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.-

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, el régimen del suelo será el establecido en el artículo 30.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Solo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para la realización de usos del suelo y de obras cuyas características intrínsecas acrediten manifiestamente su carácter provisional, que no estén prohibidos por el plan y que, en todo caso, deberá cesar y ser desmontadas o demolidas sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las condiciones indicadas, aceptadas expresamente por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Art. 96. OBJETIVOS, CONDICIONANTES, DETERMINACIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES PARCIALES.-

Quedan determinados en las fichas correspondientes a cada sector que se incluyen en la Memoria Justificativa del Plan. En ellas se definen el ámbito, el aprovechamiento medio, las condiciones de ordenación, las características de la misma y los objetivos, plazos y sistemas de gestión.

El Plan Parcial deberá, respetando las líneas marcadas por este Plan General, definir su ámbito sobre la topografía detallada del territorio, la delimitación del sector, la ordenación detallada, las zonas verdes y los espacios libres, los equipamientos, viarios y aparcamientos, las infraestructuras, los sistemas generales, la regulación de la edificación, el aprovechamiento medio, las etapas de ejecución, las Unidades, etc, y todas aquellas especificaciones que señalan la L.U.A y el Reglamento de Planeamiento Aragonés. En especial, se observará lo dispuesto en relación a MODULOS MINIMOS DE RESERVAS DOTACIONALES en el artículo 47 de la Ley 5/1999 y en el Reglamento.

TÍTULO IV

NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 97. OBJETO Y ALCANCE

La protección del Patrimonio está regulada por la Ley 16/1985 de 25 de Junio relativa al PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL y la Ley 3/1999 de 10 de Marzo sobre PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en estos textos legales en relación a la Protección del Patrimonio.

En aplicación de lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes de la Ley 3/1999, en este Plan General se han incluido los yacimientos arqueológicos y paleontológicos contenidos en la Carta Arqueológica y Paleontológica de Aragón.

ARTÍCULO 98. CATALOGO DEL PLAN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 59 de la LUA, se ha redactado el catálogo del Plan General de Jaulín. Comprende dos partes claramente diferenciadas:

La primera, incluye los yacimientos Arqueológicos situados en el término municipal de Jaulín, según la CARTA ARQUEOLOGICA DE ARAGON. Sobre estos elementos no se realiza ningún tipo de valoración, que en cualquier caso correspondería a la Dirección General competente en materia de patrimonio cultural, siendo de aplicación la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 3/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés.

La segunda, incluye los bienes que poseen interés a nivel municipal, y el Ayuntamiento estima son dignos de medidas de Protección a nivel local. En este apartado, que estimamos de competencia urbanística y por tanto municipal, se han realizado los correspondientes listados, estableciendo tres grados de interés y proponiendo medidas concretas para cada uno de ellos.

ARTÍCULO 99. NORMAS DE CONSERVACIÓN DE VALORES ARQUEOLÓGICOS.

A los efectos de la protección del patrimonio arqueológico serán de aplicación los artículos 65 a 71 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés.

Integran el Patrimonio Arqueológico de Aragón los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con método arqueológico, estuviesen o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en las aguas. Forman asimismo parte de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia humana, sus orígenes, sus antecedentes y el desarrollo sobre el medio.

Estas normas serán de aplicación a los recogidos en el Catálogo de este Plan, y a todos aquellos que se descubran con posterioridad a su aprobación.

1.- DEFINICION.

Son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos, que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

Son prospecciones arqueológicas la explotación superficial y sistemática sin remoción, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio e investigación para la detección de restos históricos o paleontológicos, así como de los componentes geológicos y ambientales relacionados con los mismos. Esto engloba la observación y el reconocimiento sistemático de superficie y también la aplicación de las técnicas científicas que la arqueología reconoce como válidas.

Es sondeo arqueológico, aquella remoción de tierras complementarias o no de la prospección, encaminado a comprobar la existencia de un yacimiento o reconocer su estratigrafía. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos se considerará dentro de este apartado.

Se consideran *hallazgos casuales* los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.

2.- ZONAS DE PROTECCIÓN

Los espacios donde existan bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología paleontológica o arqueológica se declararán Zonas de Protección Arqueológica o Paleontológica. Este Plan General incorpora los inventariados por la Diputación General de Aragón en el Catálogo, y habida cuenta que no se dispone de la adecuada cartografía ni información arqueológica suficientes para delimitar la zona de excavación, se

establece que esta se engloba dentro de un radio de 300 mts con centro en las coordenadas del Yacimiento.

En todas aquellas áreas en que existen yacimientos arqueológicos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras que puedan dañarlos o alterarlos sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas, dirigidas por personal facultativo en la materia, y emitido el correspondiente informe en el que se señalen las actuaciones posibles y/o las protecciones necesarias.

Desde el momento del descubrimiento y hasta la toma de decisión definitiva, incluso durante el proceso de excavación y si éste se viera interrumpido, deberán protegerse las áreas del yacimiento de manera que se asegure la no alteración de sus condiciones por agresiones externas o la desaparición de elementos.

3.- ZONAS DE PREVENCIÓN

La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.

Estos espacios podrán ser declarados Zonas de Prevención Arqueológica o Paleontológica. Las áreas señaladas en torno a los yacimientos con 300 mts de radio, se definen como de prevención de los mismos.

La realización de cualquier obra u actuación que lleve aparejada la remoción de terrenos en las Zonas de Prevención requerirá autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural, conforme a las siguientes reglas:

- a) Con la solicitud, el interesado habrá de presentar un estudio de la incidencia de la obra o actuación en los restos arqueológicos o paleontológicos, elaborado por un arqueólogo o paleontólogo.
- b) El Director General exigirá la realización científica, por cuenta del propietario, de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para la debida documentación científica.

ARTÍCULO 100. BIENES DE INTERES LOCAL

En el apartado segundo del Catálogo, se han establecido tres distintos niveles de Protección:

- **INTERES MONUMENTAL.-**

Son los bienes singulares de elevado valor histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico o natural, en torno a los cuales se ha

organizado la estructura urbana o la vida del municipio, y que por ello son testimonio de la historia del mismo. Se incluirán en esta relación, los bienes de interés cultural declarados, y automáticamente se estimarán incluidos, sin más trámite, aquéllos sobre los que recaiga esta declaración en el futuro.

▪ **INTERES ARQUITECTÓNICO.**

Se trata de los edificios que, sin merecer el tratamiento de los señalados como de interés Monumental, poseen un notable valor tipológico, constructivo ó formal que lo convierten en un elemento representativo de una época, de un modo, de un estilo.

▪ **INTERES AMBIENTAL.-**

En este grado se incluyen aquellos elementos cuya relevancia no se debe a su singularidad, sino a que constituyen parte de un conjunto que es parte significativa de la imagen y carácter de una zona concreta.

ARTÍCULO 101. ACTUACIONES SOBRE ELEMENTOS DE INTERES MONUMENTAL

Sobre los elementos incluidos en este grado, sólo se admitirán intervenciones de Restauración, Consolidación y Mantenimiento. Las obras de acondicionamiento solo serán admisibles cuando no alteren las características fundamentales que determinaron su valoración.

En particular, podrán autorizarse, siempre que se respete la integridad tipológica, estructural, formal o estilística del edificio, las siguientes:

- a) Consolidación estructural
- b) Obras de acondicionamiento, mantenimiento y conservación
- c) Obras de recuperación del estado original
- d) Dotación o mejoras de instalaciones
- e) Redistribución interior y adecuación funcional del edificio para eliminar obsolescencias.

Las obras de restauración de bienes de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre Protección del Patrimonio y a sus procedimientos, evitando intentos de reconstrucción de elementos no originales. Las adiciones deberán ser reconocibles, evitándose todo intento de mimetismo. Se respetarán todas las aportaciones de distintas épocas. Si se realizase alguna supresión, ésta deberá ser debidamente documentada.

ARTÍCULO 102. ACTUACIONES SOBRE ELEMENTOS DE INTERES ARQUITECTÓNICO.

Sobre estos edificios, las obras permitidas dependerán de los valores que el propio elemento posea, y por ello se precisará la presentación de una propuesta de intervención sobre la que el Ayuntamiento pueda dictaminar lo que estime más procedente.

Además de obras de consolidación o mantenimiento y restauración parcial o total, según los casos, las obras generalmente admitidas son las de rehabilitación, manteniendo las características volumétricas, estructurales, tipológicas, distributivas y ornamentales. Sobre los volúmenes existentes en estos edificios, no se permitirán aumentos, con excepción de los originados por los siguientes supuestos:

- Adecuación a normativas exigibles (ejemplo de accesibilidad o prevención de incendios).
- Necesidades funcionales de aumento de volumen derivadas de la utilización del edificio como equipamiento o servicios.
- Obras de ampliación, exteriores o colindantes con el edificio contempladas en la propuesta de intervención y aprobadas por el Ayuntamiento, con el límite de las condiciones de aprovechamiento de la zona en que está situado.

En cualquier caso, en estos edificios, no se deberán contemplar obras de sustitución o renovación que impliquen la demolición total del elemento a conservar, salvo procesos de arruinamiento progresivo grave que impliquen peligro público a juicio del Ayuntamiento.

El destino primordial de estos edificios debe ser la rehabilitación, que se realizará con los siguientes criterios:

- Valorar los elementos arquitectónicos interesantes recuperándolos en su totalidad.
- Recuperar las texturas y tratamientos originales de los mencionados elementos de interés.
- Establecer usos viables con la disposición y estructura del edificio, sin degradar el mismo.
- La determinación de los elementos de interés ornamental ó arquitectónico a conservar, en cada caso, la realizará el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes.

ARTÍCULO 103. INTERÉS AMBIENTAL

Las obras permitidas en estos elementos, serán las tendentes a conservar aquellos aspectos que proporcionan su interés ambiental, por lo general estas obras deberán preservar las siguientes características: Altura, volumen, galibo, relación de huecos y vanos, elementos ornamentales, materiales, texturas y colores.

Se podrá plantear la demolición y renovación de un edificio así catalogado, cuando exista ruina declarada por el Ayuntamiento y se garantice que el resultado de la renovación está integrado en el ambiente en el que se actúa, mediante las correspondientes propuestas arquitectónicas.

En términos generales, en todos los edificios valorados por su interés ambiental, podrán acometerse obras de rehabilitación, de reconstrucción o de sustitución, con obligación de mantener todos los elementos que pudieran ser de interés (zaguán, escalera, patio...). El resto de las condiciones edificatorias, en el caso de procederse a la renovación, vendrán definidas por las normas generales y las específicas de la zona y grado en que se sitúe el edificio.

Sobre estos edificios, a pesar de su interés de conjunto, caben actuaciones de renovación completas. Ello implica que puedan ser derribados en su totalidad, pero para que esto se produzca, será condición inexcusable la aprobación municipal previa, ante la demostración de que el resultado de la edificación que se pretende realizar queda más integrado en el entorno que la edificación existente. Caso contrario, el edificio que se realice debería mantener la fachada del anterior.

En los casos de demolición, se deberán siempre recuperar todos los elementos singulares que puedan poseer estas edificaciones, antes de su derribo.

ARTÍCULO 104. CONDICIONES DE VOLUMEN

Los edificios catalogados, por el hecho de su existencia, poseen desarrolladas unas determinaciones características de volumen, altura y edificabilidad. Cuando el aprovechamiento existente sea superior al que la zonificación urbanística le otorga, el edificio quedará exceptuado de la aplicación del que señale la zonificación. En el caso contrario, el edificio podría ser ampliado hasta completar el aprovechamiento asignado por su calificación zonal.

En los procesos de renovación sobre los edificios de interés ambiental que conllevan la demolición del edificio, el aprovechamiento utilizable será el determinado por la zonificación, aún cuando el edificio poseyera mayor volumen en su estado inicial.

ARTÍCULO 105. CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS

En los proyectos de restauración y de rehabilitación que se realicen sobre edificios catalogados, el Ayuntamiento interpretará con la mayor flexibilidad posible el cumplimiento de las Normas Higiénico Sanitarias, admitiendo desviaciones de hasta el 20% de las limitaciones establecidas, siempre que se razone adecuadamente la imposibilidad del cumplimiento de las Ordenanzas, en razón a las características del propio edificio.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y LOS SISTEMAS GENERALES

ARTÍCULO 106. ANALISIS DEL IMPACTO TERRITORIAL

Se define como un documento técnico, que se incorporará como anexo a la memoria explicativa de los Planes y Proyectos que tengan incidencia territorial, y en especial a los que se implanten en el Suelo No Urbanizable Especial y en los casos de Proyectos Supramunicipales.

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

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

ARTÍCULO 107. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Cuando de acuerdo con la legislación vigente, las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una *Evaluación de Impacto Ambiental*, con los requisitos, el contenido y que se tramitará por aplicación de Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, modificado por la Ley 6/2001, de 8 de mayo, y del Reglamento para su ejecución (Real Decreto Legislativo 1.131/1988 de 30 de septiembre).

- a) La presentación de este Estudio se hará ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, u Órgano Administrativo competente al que le corresponda su tramitación y evaluación, de forma previa o simultánea a la autorización que debe solicitarse.
- b) No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras ni usos del suelo antes referenciados que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales

ARTÍCULO 108. CARRETERAS

La red de carreteras comarcales y locales fuera del suelo urbano comprenderá:

- Una zona de dominio público de 3 metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista

exterior de la explanación (según esquema adjunto). En esta zona no podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía, convenientemente autorizada, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medias de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general. Cuando en esta zona exista alguna parte que aún sea de propiedad privada se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan ni dificulten la visibilidad a los vehículos, o afecten negativamente a la seguridad vial y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando en todo caso libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, le acera, la cuneta y en su caso las obras de tierra.

- Una zona de servidumbre que comprenderá dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros medidos desde las citadas aristas. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la vía y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- Una zona de afección que comprenderá dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros medidos desde las citadas aristas. Para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del titular de la vía sin perjuicio de otras competencias concurrentes. En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejoras previa la autorización correspondiente una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción.

- Línea límite de edificación: se establece a ambos lados de la carretera, desde la cual y hasta la carretera está prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes. Dicha línea se sitúa a 15 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, en el caso de la Red Local de aplicación en el municipio de Jaulín.

El resto de construcciones que pudieran plantearse quedarán sometidas a la legislación de carreteras aplicable.

ARTÍCULO 109. VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES

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

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

Idénticas limitaciones afectarán a los descansaderos o abrevaderos de las vías pecuarias. Solamente cuando el planeamiento disponga de parte de la vía o vías pecuarias que puede ser ocupada por los mismos, sin rebasar los límites establecidos.

El planteamiento municipal tenderá, no obstante, a la conservación de la red de vías pecuarias y a su posible uso preferente como "Itinerarios de Gran Recorrido"

La *red de caminos rurales* queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho metros (8 m.).

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros (5 m.) del eje del camino, o tres metros (3 m.) del borde del pavimento, si éste existiese.

Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor natural, en cuyo caso los cierre protectores del ganado deberán ser franqueables para personas a pie.

Se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél, por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada.

Serán usos compatibles los agrícolas, las plantaciones lineales, y los cortavientos que no alteren su uso principal.

ARTÍCULO 110. PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTE DE ENERGÍA

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán a lo dispuesto en la legislación correspondiente.

Las distancia mínimas que deberán existir en el punto más desfavorable entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios, construcciones y

plantaciones que se vayan a instalar en sus proximidades, se definen en el siguiente esquema:

ARTÍCULO 111. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y flora. Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva. Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras del que surge la aplicación a la Autonomía Aragonesa mediante Decreto 98/1994, de 26 de abril, de la Diputación General de Aragón, sobre normas de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad Autónoma de Aragón, que establece la obligatoriedad de presentar un Plan de Restauración del espacio natural afectado por las futuras labores y a su ejecución una vez aprobado por el órgano competente.

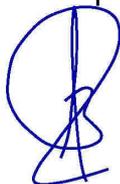
Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente relativa a las Evaluaciones de Impacto Ambiental y a los Análisis de Impacto Territorial en aplicación de las presentes Normas.

ARTÍCULO 112. PROTECCIÓN DE LA SALUD

Las industrias fabriles consideradas como *peligrosas, insalubres*, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Actividades Insalubres o Peligrosas (Decreto 2414/61, de 30 de noviembre de 1961), sólo podrán emplazarse con carácter general a una *distancia superior a dos kilómetros* (2 km.) del núcleo más próximo de población agrupada, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes, etc.) no afecten a dicho núcleo.

En Jaulín a 11 de julio de 2022

El arquitecto:



Fdo: Mariano Romeo Sus