

**TEXTO REFUNDIDO**  
**ORDENANZAS REGULADORAS**

## **ÍNDICE**

### **TÍTULO 1.- ORDENANZAS PARTICULARES**

SUBTÍTULO I.- CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

CAPÍTULO I.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO I.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO I.3.- SUELO NO URBANIZABLE

SUBTÍTULO II.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN

CAPÍTULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES ESTÉTICAS

SUBTÍTULO III.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIBLE

(NORMAS DE APLICACIÓN)

# **TITULO 1.- ORDENANZAS PARTICULARES**

## **SUBTITULO I.- CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO.-**

### **CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.-**

#### **Artículo 38º.-**

Los terrenos a los que se extiende el presente Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se clasifican en:

- a) SUELO URBANO
- b) SUELO URBANIZABLE
- c) SUELO NO URBANIZABLE
- d) ZONA PERIFÉRICA

Según Art. 14 el Suelo Urbano se distinguirá en Consolidado y No Consolidado.

Según Art. 20 el Suelo No Urbanizable se distinguirá en Genérico y Especial.

La clasificación del Suelo según Homologación y Modificación nº 1 indicada en planos será:

- 1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- 2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- 3.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO
- 4.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL
- 5.- ZONA PERIFÉRICA

#### **CAPÍTULO I.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

##### **Artículo 39º.- SUPERFICIE QUE COMPRENDE.**

Constituyen el suelo urbano consolidado únicamente los terrenos que por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 13 de la LUA 5/1999, se han clasificado como tales dentro del PGOU.

#### **Artículo 40º- REQUISITOS PARA CONSTRUIR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

Art. 16 de la LUA:

- 1.- Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.
- 2.- 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 aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.
- 3.- Sin embargo, en caso justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitida, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme a los artículos siguientes, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 4.- Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 41º.- CONDICIONES DE SOLAR:**

Art. 15 de la LUA:

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Si existe planeamiento, que están urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.

#### **Artículo 43º.- ALINEACIONES OFICIALES:**

Las alineaciones oficiales en Suelo Urbano de las distintas vías del municipio son las reflejadas en el Plan General de Ordenación Urbana. (Plano nº 3.- Alineaciones. Estado Previsto.)

### **CAPÍTULO I.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

Art. 18 de la LUA.- OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, 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.
- c) 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.
- d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

### **CAPÍTULO I.3.- SUELO NO URBANIZABLE:**

**Artículo 44º.-** (Art. 19) Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, 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.
- b) Que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.

### **SUBTÍTULO II.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**Artículo 45º.-** Los usos admitidos en suelo urbano consolidado son los siguientes:

- USO RESIDENCIAL.....Permitida la vivienda unifamiliar necesitándose permiso expreso del Ayuntamiento para la vivienda colectiva.En zona Ensanche2 solamente unifamiliar.
- USO COMERCIAL..... Pequeño comercio en planta baja.

USO HOTELERO.....	Sin Limitaciones.
OFICINAS.....	Sin Limitaciones.
ESPECTÁCULOS.....	Sólo en planta baja.
RELIGIOSO.....	Sin limitaciones.
CULTURAL.....	Sin limitaciones.
DEPORTIVO.....	Sin limitaciones.
REPRESENTATIVO.....	Sin Limitaciones.
INDUSTRIAL.....	Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.
ALMACENAMIENTO.....	Prohibidos todos aquellos que requieran el acceso de vehículos de más de 20 Tm. o que estén calificados por sus características como insalubres o peligrosos.
GANADERO.....	Prohibidas todas aquellas instalaciones que, dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos y viandantes.
USO PÚBLICO.....	En las Áreas señaladas de Uso Público en el plano DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO Y ALINEACIONES, no se permitirán otras edificaciones que las directamente relacionadas con los usos docentes, deportivos o, equipamientos colectivos al servicio de la comunidad.

## **CAPITULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN**

### **Artículo 46º.- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:**

La altura máxima edificable será de nueve metros (tres plantas) medidos en cada punto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

En la zona de Ensanche la altura máxima será de siete metros (dos plantas) medidos en cada punto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

### **Artículo 47º.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA:**

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo la cubierta (en falsa) depósitos de agua, salas o cuartos de instalaciones y trasteros, desvanes o solanas.

En la zona de Ensanche2 se podrá autorizar el aprovechamiento bajo cubierta hasta el 50% de la planta.

### **Artículo 48º.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE EN PLANTA:**

En planta baja y en alzadas se podrá ocupar el 100% de la parcela.

En la zona de ensanche del Suelo Urbano consolidado y no consolidado, al otro lado de la Avda. Dr. Leopoldo Monserrat, los retranqueos a linderos habrán de ser de 2 metros y la ocupación máxima de parcela del 60 por 100. Dentro de esta zona se exceptúa una porción indicada como Ensanche3 en plano nº 4 Zonificación. Estado Previsto.

La parcela mínima en zona Ensanche2 es de 300 m2.

### **Artículo 49º.- VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS:**

No se permiten cuerpos volados cerrados. Los vuelos abiertos deberán estar a una altura mínima de tres metros. Y sus antepechos serán de barandilla metálica o de madera.

El vuelo abierto máximo permitido será:

En calles menores de 8 metros ..... 0.40 metros.

En calles mayores de 8 metros ..... 0.75 metros.

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo.

## **CAPÍTULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS:**

**Artículo 50º.-**

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 29 de Febrero de 1.944 (Gobernación), por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

**Artículo 51º.- EN VIVIENDAS:**

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que su sala de estar tenga un paramento con hueco que de frente en una longitud de por lo menos tres metros a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las condiciones siguientes:

- a) Que el diámetro sea superior a 12 metros.
- b) Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

La citada longitud corresponderá a las líneas rectas y normales al hueco.

**Artículo 52º.- PROGRAMA MÍNIMO:**

Toda vivienda constará como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, teniendo el baño o aseo entrada independiente desde pasillos o distribuidores.

**Artículo 53º.- DIMENSIONES MÍNIMAS:**

Dormitorio de una cama	6 m2
Dormitorio de dos camas	10 m2
Comedor - Cuarto de estar	14 m2
Cocina	6 m2
Cocina-Comedor	14 m2
Aseo	1.5 m2

**Artículo 54º.- PATIOS INTERIORES:**

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro.

**Artículo 55º.- LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA:**

Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 6 m2/puesto de trabajo y un volumen de 15 m3/puesto de trabajo. Así mismo deberán estar dotados al

menos de un aseo.

#### **CAPÍTULO IV.- CONDICIONES ESTÉTICAS:**

##### **Artículo 56º.- EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA:**

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes. Para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) No se permitirá otros materiales vistos que el enlucido, revoco, y piedra en tonos similares a los existentes.

b) Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en los tonos similares a los existentes que mejor se adaptan al color predominante en el entorno.

c) Se cuidará que la forma y las dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con las de las tradicionales existentes.

d) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.

e) Las cubiertas serán de teja árabe o teja plana de colores acres o rojizos, similares a los existentes quedando expresamente prohibida la teja negra.

En los edificios catalogados de interés arquitectónico la única cubierta permitida será la de teja árabe, de forma y color análogos a los existentes. Se recomienda el uso de teja vieja.

e) Se recomienda el uso de balcones.

##### **Artículo 57º.- OBRAS EN EDIFICACIONES EXISTENTES:**

A fin de conservar lo mejor posible el carácter del pueblo y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones siguientes:

a) No se permitieron reformas que alteren el carácter original de la fachada, tendiéndose a la reutilización de los vanos cegados en reformas anteriores y restituyéndose en puertas de entrada los arcos que hayan sido convertidos en dinteles.

b) Si se hiciera precisa la apertura de nuevos huecos, se observaron las prescripciones para obras nuevas.

c) Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos típicos, (ventanas, arcos o dinteles de puertas, escudos, rejas, enmarcados en piedra de ventanas, peanas de ventanas o balcones, ménsulas, aleros, impostas, galerías, etc.)

En las edificaciones de interés arquitectónico además de lo especificado en los párrafos anteriores, no se permiten alteraciones en las texturas de los muros de fachada fuera de la recuperación de la original.

No se utilizarán otras carpinterías que las de madera natural u oscurecida con pinturas o barnices.

#### **Artículo 58º.- VALLAS O CIERRES DE TERRENOS Y SOLARES:**

En los vallados o cierres de terrenos o solares serán de aplicación las mismas limitaciones impuestas a las fachadas en el artículo 56º.

#### **Artículo 59º.- PROTECCIÓN:**

##### **EDIFICIOS PROTEGIDOS.**

Grado a) Protección integral: En plano señalados con tres asteriscos \*\*\* se protege la totalidad del edificio, tanto en fachadas como en distribución y tratamientos interiores, en estos edificios únicamente se permitirán las obras de restauración y consolidación, no pudiéndose realizar obras que alteren su carácter original.

Grado b) Protección de fachada: En plano señalados con dos asteriscos \*\*. En estos edificios se permitirán en fachada únicamente obras de restauración y consolidación, no pudiéndose alterar su carácter original.

Grado c) Protección de elementos: En plano señalados dentro de un círculo. En estos casos se cuidará de la restauración, conservación y reposición, en casos de nueva construcción de los elementos protegidos.

Con el objeto de proteger adecuadamente estos elementos singulares señalados en el plano de información como de interés y en el plano de alineaciones como edificios protegidos, previamente a la concesión de licencia de cualquier tipo de obra, el Ayuntamiento solicitará el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico de la Diputación General de Aragón.

## **SUBTITULO III.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE** **(NORMAS DE APLICACIÓN)**

### ÍNDICE

SUBTITULO III (se corresponde con el CAPÍTULO TERCERO del TÍTULO II del LIBRO SEGUNDO de las NSCP)

SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1. -Régimen general del suelo no urbanizable

1.1. DEFINICIÓN

1.2. CATEGORÍAS

1.3. LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

1.4. PARCELACIONES RUSTICAS

1.5. CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS

1.6. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

1.7. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1.8. NÚCLEO DE POBLACIÓN

1.9. DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Sección 2. -Régimen General de Usos y Normas Generales de Protección

Subsección 1. Régimen General de Usos

2.1. USOS VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

2.2. USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

2.3. USOS DE INTERÉS PÚBLICO QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL

2.4. EDIFICIOS AISLADOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR

Subsección 2. Normas generales de protección

2.5. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y DEL PAISAJE

2.6. PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS

2.7. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

2.8. PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES

2.9. PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES INDUSTRIALES

2.10. PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

2.11. PROTECCIÓN RESPECTO A VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS

2.12. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

2.13. IMPACTO AMBIENTAL

Sección 3 (4º en las NSCP).- Suelo no urbanizable especial

3.1. RÉGIMEN Y ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN

3.2. PROTECCIÓN DEL REGADÍO

3.3. SUELO AGRÍCOLA DE MONTAÑA

3.4. LIMITACIONES AL USO DEL SUELO

3.5. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

3.6. PATRIMONIO HISTÓRICO

3.7. OTROS SUELOS PROTEGIDOS

## **SUBTÍTULO III (se corresponde con el CAPITULO TERCERO de las NSCP)**

### **SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Sección 1. -Régimen general del suelo no urbanizable**

##### **1.1.- DEFINICIÓN**

Constituyen el suelo no urbanizable los espacios y terrenos así clasificados en el Plan General.

En consecuencia, el suelo no urbanizable se caracteriza, negativamente, por no estar destinado a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, y, positivamente, por el mantenimiento de su carácter de suelo rústico, destinado a utilizaciones concordantes con dicho carácter, principalmente las actividades agrarias.

En desarrollo del artículo 19 de la Ley Urbanística de Aragón, El Plan General establece la normativa general de usos del suelo no urbanizable, y asimismo establecen las normas especiales aplicables a determinados suelos que tienen la consideración de protegidos. La normativa especial tiene por finalidad establecer limitaciones adicionales al uso del suelo y potenciar los valores agrarios y recursos naturales.

##### **1.2.- CATEGORÍAS**

En suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

1.- Suelo No Urbanizable Especial. Es el suelo no urbanizable sometido a medidas de protección que implican, por una parte, restricción de sus posibilidades de utilización en relación con el régimen general, por razón de sus características y de su utilización actual o potencial; y, por otra parte, potenciación de sus valores agrarios, ecológicos, paisajísticos o ambientales.

El Plan General establece un régimen de protección que afecta a determinadas clases o tipos de suelo definidos genéricamente, cuya concreción, cuando no resulte evidente, se remite a otros actos o normas emanados de los órganos competentes.

2.- Suelo No Urbanizable Genérico. Es el suelo no urbanizable sometido al régimen general establecido en la Ley Urbanística de Aragón y el presente Plan General.

##### **1.3.- LIMITACIONES A LA PROPIEDAD**

Las limitaciones que el Plan establece en el suelo no urbanizable definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo, y, en consecuencia, no confieren derecho a indemnización.

El suelo no urbanizable, en todas sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de la legislación urbanística vigente, y del presente Plan, así como de las que se dedujeren de su aplicación y desarrollo y de la aprobación de instrumentos específicos de planeamiento.

1.- En este tipo de suelo no podrán realizarse otras construcciones que las establecidas en los artículos 22 a 25 de la Ley Urbanística de Aragón, siguiendo para su autorización el procedimiento establecido en los mismos.

2.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

3.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

#### **1.4.- PARCELACIONES RÚSTICAS**

1.- En el Suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2.- La división o segregación de una finca rústica requerirá licencia municipal, y sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por ésta la establecida en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de Mayo de 1958 (B.O.E. de 18 de junio), tanto en secano como en regadío, para cada uno de los grupos de municipios previstos en tanto no se desarrolle la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en este aspecto.

3.- No obstante, se permitirá la división o segregación de parcelas inferiores a la unidad mínima:

a) Si se trata de cualquier clase de disposición a favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que, como consecuencia de la división o segregación, no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.

b) Si la segregación se solicita para establecer un uso autorizado por el Plan, y la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier género de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario.

c) Si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinan a huertos familiares de las características que se determinen reglamentariamente.

4.- A la solicitud de Licencia se deberá acompañar un plano de emplazamiento, la determinación de la extensión superficial de la finca y su carácter de secano o regadío, certificación catastral de titularidad y plano parcelario catastral autorizado.

5.- La división, segregación o concentración de fincas rústicas no requerirá licencia urbanística cuando sea resultado de actuaciones promovidas o autorizadas por la Administración Agraria, pero los titulares de las nuevas fincas deberán comunicar al Ayuntamiento los datos relativos a la nueva situación, tales como emplazamiento, extensión superficial y su carácter de secano o regadío.

### **1.5.- CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS**

1.- Salvo en las excepciones previstas en este Plan, especialmente en usos de equipamiento, las edificaciones permitidas por el presente Plan deberán disponer de una superficie mínima de parcela de 10.000 m<sup>2</sup>, por lo que no se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

En los casos de edificaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias podrán afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela, sin que la parcela donde vaya a edificarse pueda ser inferior a 2.500 m<sup>2</sup> en el caso de que sea de regadío.

En los casos de edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, y en los casos de edificaciones o instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural, no se fija parcela mínima, pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20 por cien.

2.- Excepcionalmente se autorizan las edificaciones permitidas por el Plan sobre parcelas de regadío de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo (2.500 m<sup>2</sup> en toda la provincia), cuando se demuestre documentalmente que fueron segregadas con anterioridad a la aprobación inicial de las NSCP.

3.- Las edificaciones aisladas que pudieran autorizarse en la zona periférica, cuando ésta se establezca, se regirán por su régimen específico establecido en los artículos 215 a 219 de la Ley Urbanística de Aragón.

4.- Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la aplicación de otras reglas sobre condiciones de la edificación, régimen de los usos, protección de determinados bienes y del medio ambiente, y no formación de núcleos de población que se contengan en el presente Plan o en otras disposiciones de general aplicación, que puedan conllevar la necesidad de disponer de superficies superiores a la parcela mínima para el ejercicio del derecho a la edificación.

5.- La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa justificación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía y agua potable y saneamiento en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y cumplimiento sea obligación del usuario.

6.- Los accesos desde carretera y caminos vecinales cumplirán las Normas derivadas de los órganos competentes respectivos (MOPU, Diputación General de Aragón, Diputación Provincial, etc.).

7.- En el ámbito de los Planes Especiales aprobados al amparo de lo dispuesto en este Plan regirán las condiciones que establezcan dichos Planes.

## **1.6.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

1.- En desarrollo de la legislación urbanística vigente el Plan General establece el régimen general de usos del suelo no urbanizable. Dicho régimen es aplicable con carácter general al suelo no urbanizable genérico.

2.- Los usos emplazados en la zona periférica, cuando ésta se establezca, y en las áreas de Plan Especial que se aprueben al amparo de lo dispuesto en este Plan se rigen, además de por lo dispuesto en el régimen general, por las condiciones especiales que se derivan de su régimen específico.

3.- A efectos del establecimiento de limitaciones a los usos y a las edificaciones vinculadas a ellos, los usos permitidos en suelo no urbanizable se clasifican en:

A) Usos vinculados a explotaciones agropecuarias: Comprende los usos agrícolas y ganaderos concordantes con la naturaleza del suelo (Art. 23.a. LUA/99).

B) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas (Art. 23.b. LUA/99).

C) Usos de interés público que deban emplazarse en medio rural (Art. 24. a. LUA/99).

Comprende:

a) Los usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no estén ligados a la tierra, pero requieran emplazarse en medio rural.

b) Los usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de residuos que requieran emplazarse en medio rural.

c) Los usos de equipamiento y los de servicios públicos e infraestructuras urbanas que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

d) Las instalaciones de fomento del turismo.

D) Uso de vivienda familiar (Art. 23.c. LUA/99).

4. -En todos aquellos usos en que no está justificada su vinculación a una explotación agraria, deberá justificarse la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

## **1.7.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos permitidos por el Plan en cada clase de suelo no urbanizable, con sujeción a las condiciones siguientes:

a) Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 metros a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes. En los casos de infraestructuras con legislación específica, los retranqueos se atenderán a lo establecido en la misma, e igualmente respecto a cauces de agua. Cuando se trate de obras de reforma o ampliación de usos existentes con anterioridad a la aprobación inicial de

este Plan y dichas obras no superen el 100 % de la superficie ya construida, podrán mantenerse las distancias a linderos existentes siempre que se cumplan las Normas Generales de Protección de la subsección 2.

No obstante podrán establecerse en casos concretos distancias mayores, derivadas de lo dispuesto en otros preceptos del propio Plan General o en otras disposiciones de carácter general.

En la construcción de viveros e invernaderos sobre parcela agrícola, el retranqueo será de 3m.

b) La altura máxima de comisa será de 3 plantas y 10,50 metros, pero podrá admitirse la edificación o las instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio. No se consideran fuera de ordenación las construcciones existentes que cumplieran la Normativa anterior.

c) Deberán cumplir las reglas sobre parcelación y no formación de núcleo de población previstas en este Plan.

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

Deberán utilizarse materiales que contribuyan a la mencionada integración en el paisaje.

Se prohíben expresamente:

La teja de cemento negra

El fibrocemento gris visto

El bloque de hormigón gris visto

Las fachadas inacabadas.

e) La zona periférica, cuando se establezca, se regirá por su régimen específico.

f) En el caso de edificios tradicionales rurales (masías, molinos, etc.) se podrán mantener su volumen edificado actual y ampliarse hasta un 100 % de la superficie ya construida siempre que se rehabilite la construcción inicial. No se fija parcela mínima.

g) En el ámbito de los Planes Especiales aprobados al amparo de lo dispuesto en este Plan regirán las condiciones que establezcan dichos Planes.

h) No será exigible el cumplimiento de los parámetros y condiciones previstas en los apartados 2.3.1.5 a 2.3.18 de este Plan General en el caso de reutilización o rehabilitación de edificaciones ya existentes en el suelo no urbanizable cuya construcción tenga una antigüedad superior a 10 años y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento consideren que los valores paisajísticos, arquitectónicos o antropológicos de dicha edificación son de notable interés, o que la propuesta de actuación signifique una importante mejora en el impacto paisajístico.

Los usos permitidos serán los determinados en los artículos 23 y 24 de la Ley Urbanística de Aragón y en los apartados 2.3.2.1 a 2.3.2.4 de este Plan General.

Cuando la actuación lleve consigo una ampliación ésta no podrá superar en más de un quinto de la edificación antes existente.

## **1.8.- NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

1.- Se entenderá por núcleo de población en suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, y otros, que son característicos de los suelos con destino urbano.

2.- Se considera que existe formación de núcleo de población en suelo no urbanizable, cuando haya más de tres edificaciones dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio 150m.

No es aplicable esta regla a las edificaciones o instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las zonas de borde de núcleo que se rigen por reglas especiales.

3.- Los campamentos de turismo no constituirán núcleo de población cuando su régimen de utilización no sea el de propiedad del suelo y se limiten a los periodos de acampada, prohibiéndose en consecuencia, en otro caso.

## **1.9.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

El Plan General podrá desarrollarse mediante Planes Especiales, dictados al amparo de los artículos 54 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón, pudiendo tener, entre otras, las siguientes finalidades:

a) Protección del Patrimonio Histórico, debiendo tener en cuenta, además, su legislación específica.

b) Protección de aspectos naturales y del paisaje, que deberá tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros Organismos.

c) Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria la intervención, estén o no incluídas en suelo protegido.

d) La recuperación de espacios afectados por explotaciones mineras a cielo abierto, actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.

Dichos Planes Especiales se atenderán a los siguientes criterios:

a) Mantenimiento del estado de las edificaciones, en sus aspectos de composición y conservación) a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.

b) Redacción de las normas necesarias para modificar si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.

- c) Creación y mejora de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales como espacios libres.
- d) Determinación de la prohibición de construcciones inadecuadas o de emplazamiento de usos perjudiciales en el ámbito del Plan Especial.
- e) Determinación de las alineaciones de las edificaciones permitidas en el ámbito del Plan Especial.
- f) Estudio y resolución de las infraestructuras necesarias para las edificaciones y usos permitidos en el ámbito del Plan Especial.

## **Sección 2.- Régimen general de Usos y Normas Generales de Protección**

### **Subsección I. - Régimen General de Usos**

#### **2.1.- USOS VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS (Art. 23.a. LUA/99).**

1.- Son usos vinculados a explotaciones agropecuarias los usos agrícolas y ganaderos, tales como:

- Cultivo agrícola de regadío.
- Cultivo agrícola de secano.
- Praderas y pastizales.
- Plantaciones forestales.

-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 saneamientos de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y la creación de praderas y pastizales.

Los usos agropecuarios señalados anteriormente estarán exentos de licencia urbanística, siempre que no afecten a espacios que el Plan declaran protegidos en función de sus características naturales, y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que en cada caso procedan.

2.- Son también usos agropecuarios, cuyas edificaciones están sujetas 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 dependencias agrarias las instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados por ésta.

3.- Para proteger y promover la explotación familiar agraria, definida conforme a la Ley 49/1982 de 24 de Diciembre y el Real Decreto 419/1985 de 6 de Marzo, se define como uso dominante o principal en el suelo no urbanizable genérico, la explotación familiar agraria con sus usos propios y dependencias anejas en la forma que se establece en las citadas Disposiciones.

Constituyen elementos de la explotación los bienes inmuebles de naturaleza rústica y los edificios, incluida la vivienda, construidos sobre los mismos; las instalaciones agropecuarias, incluso de naturaleza industrial, los ganados, máquinas y aperos, integrados en la explotación y afectos a la misma.

Para determinar los bienes que pertenecen a la explotación, es irrelevante el régimen de tenencia.

4.- Las instalaciones ganaderas, con independencia de cual sea su dimensión se entenderán en todo caso como instalaciones destinadas al uso agropecuario y vinculadas a la naturaleza propia de los usos del suelo no urbanizable.

Por tanto, el Ayuntamiento podrá autorizar las obras directamente, siempre que cumplan las ordenanzas urbanísticas de aplicación y sin el previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio a que se refiere el artículo 25 de la ley Urbanística de Aragón.

Esta licencia municipal de construcción de obras no podrá expedirse hasta que la licencia de actividad no haya sido concedida, previa su calificación e informe por Comisión Provincial conforme al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas, de conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y mientras el peticionario no acredite estar en posesión de las autorizaciones que hayan de ser otorgadas por otros organismos.

5.- A los efectos de este Plan no se consideran actividades ganaderas 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, sin perjuicio de que los citados establecimientos sean autorizados por la Administración agraria y puedan, en su caso, acogerse para su instalación al procedimiento del art. 25 de la ley Urbanística de Aragón.

6.- En todos los usos agropecuarios sometidos a licencia, incluida la casa de labor o vivienda vinculada a la explotación agraria, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del beneficiario, así como determinarse en forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación, mediante adscripción, inscrita en el registro de la propiedad, de la casa de labor a las parcelas.

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

Las personas físicas acreditarán su condición profesional justificando su afiliación al Régimen Especial Agrario o Autónomo de la Agricultura de la Seguridad Social, o mediante justificación bastante de la efectiva explotación agraria. Las personas jurídicas, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los Estatutos, e informe favorable del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Las sociedades Agrarias de Transformación (S.A.T.) podrán, alternativamente, acreditar la afiliación al Régimen Especial Agrario de todos sus miembros.

Tendrán también la consideración de profesionales de la agricultura para el desarrollo de los fines que les son propios, el Ministerio de Agricultura y sus Organismos dependientes, el Departamentos de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón y sus Organismos Especiales, la Diputación Provincial y el Ayuntamiento, la Cámara Agraria y las Organizaciones Profesionales Agrarias.

La existencia de la explotación familiar agraria podrá acreditar se mediante documento administrativo expedido por la administración agraria, en el que se describan los bienes y derechos de la explotación.

Todo proyecto técnico presentado para la obtención de licencia urbanística de un uso vinculado a la explotación agraria, deberá contener la descripción de la explotación con referencia a la superficie, distribución de aprovechamientos, ganados, máquinas y edificios, justificando que, por sus dimensiones y características, el uso que se solicita está vinculado a la explotación. Faltando esta última justificación, el proyecto seguirá, en su caso el trámite del art. 25 de la ley Urbanística de Aragón.

## **2.2.- USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS (Art. 23.b. LUA/99).**

1.- Son usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que así se acredite por el Organismo gestor de los mismos, los siguientes:

a) Las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.

b) Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación, mantenimiento 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 físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones del pesaje, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público 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 otro siniestros.

c) Los edificios o instalaciones de parada de viajeros de transporte público.

d) Tienen también éste mismo carácter las obras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, la construcción de acequias y caminos generales, las de electrificación rural, abastecimiento de agua y saneamiento de núcleos rurales y explotaciones agrarias, y las que tengan por objeto la mejora del ecosistema y la potenciación del medio natural.

Por el contrario, las obras públicas susceptibles de generar impactos ambientales desfavorables deberán someterse, en su caso, al procedimiento del artículo 25 de la ley Urbanística de Aragón.

2.- Se consideran vinculados 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, motos y bicicletas con superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>, y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica.

También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero.

Excepcionalmente, y vinculados a estos mismos usos, se admite la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

Las edificaciones correspondientes no superarán el 20 % de ocupación de la parcela en que se ubican.

Deberán resolver sus necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

A los efectos de esta Norma se consideran carreteras las vías a que se refiere el Reglamento de Carreteras, con exclusión en todo caso de los caminos rurales.

3.- En todo caso las anteriores condiciones se entenderán sin perjuicio de lo que establezca la legislación específica.

El reconocimiento urbanístico de que una instalación está al servicio de una Carretera no prejuzgará el derecho a acceder de modo directo a la misma, que deberá ser expresamente autorizado por el Organismo Gestor de dicha Carretera,

4. -Se admite el uso de vivienda vinculada a alguno de los anteriores usos, con limitación de una vivienda por cada uso autorizado o unidad empresarial que comprenda varios usos en una misma implantación.

### **2.3.- USOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL (Art. 24.a. LUA/99).**

1.- La autorización de los usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural se sujetará a la tramitación prevista en el artículo 25 de la ley Urbanística de Aragón.

Además de la documentación señalada en el referido artículo, deberá acompañarse a la solicitud el Análisis de Impacto de la actividad en el paisaje y en el medio rural o natural, con las previsiones de solución al respecto, así como las previsiones de infraestructuras necesarias, tales como accesos, estacionamientos, abastecimientos de agua y saneamiento, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica, siendo exigibles la justificación de medios económicos y financieros para su realización y las garantías y fianzas que procedan para asegurar el cumplimiento de los compromisos que se deriven de su autorización.

El Análisis de Impacto de la actividad en el paisaje y en el medio comprenderá, como mínimo los siguientes documentos:

Fotografías de la zona de actuación.

Estudio de alzados en relación al entorno,

Memoria justificativa de la afección al entorno.

Perspectiva del conjunto con el edificio proyectado (se recomienda Perspectiva aérea)

Justificación del cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas.

2.- Cumplidos los anteriores requisitos, y los que se deriven de la normativa específica que resulte aplicable, incluido el propio Plan General, podrán acogerse al procedimiento excepcional de autorización previsto en esta Norma, los siguientes grupos de usos:

A) Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas funcionalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.

B) Los usos agrarios en los que no quede plenamente justificada la vinculación a la explotación agraria.

C) Las actividades ganaderas no ligadas a la tierra que superen el tamaño de explotación vinculable a explotación agropecuaria.

Se diferenciarán las explotaciones según se encuentren.

a. Aisladas, a las que es de aplicación las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por la autoridad competente.

b. Integradas en Polígonos Ganaderos. Estas son zonas del territorio municipal delimitadas teniendo en cuenta las distancias a núcleos habitados, régimen de vientos, aptitud de los terrenos y ausencia de valores agrícolas, forestales, naturales o ecológico-paisajísticos que estén en pugna con las explotaciones.

Deberán estar dotados de la necesaria infraestructura sanitaria, medidas correctoras generales y de cada explotación, y resolución de los servicios de abastecimiento de agua y eliminación de purines para todo el Polígono.

Entre explotaciones dentro del polígono existirá un régimen de distancias según la clase de explotación.

Se establece una zona de garantía sanitaria perimetral, sin explotaciones pero con masas forestales o vegetales, de 200 m.

Se exige de las condiciones de parcela mínima, retranqueos a viales y condiciones de formación de núcleo de población.

La creación y desarrollo de los Polígonos Ganaderos se efectuará por medio de Planes Especiales de mejora del medio rural.

D) Los núcleos zoológicos, los establecimientos para la práctica de la equitación y los centros para el fomento y cuidado de animales.

E) Las industrias y almacenes en medio rural. Tienen esta consideración las actividades vinculadas al suelo sobre el que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, y las industrias agropecuarias que tengan por objeto la primera transformación o comercialización de los productos de su entorno.

Por razón de las características de su proceso productivo o de los materiales utilizados, que les hace inadecuadas para su ubicación en suelo urbano, deberán emplazarse en el medio rural, con las limitaciones y medidas de seguridad que para cada caso se determinen, las industrias calificadas como insalubres y nocivas por sustancias tóxicas, las peligrosas por explosividad y los almacenes peligrosos por inflamabilidad o explosividad; asimismo, cuando no sea posible su ubicación en polígonos industriales, tendrán esta consideración las industrias peligrosas por inflamabilidad, y las potencialmente contaminadoras de la atmósfera de los grupos A y B del Catálogo que figura como Anexo al Decreto 833/1975, de 6 de Febrero.

F) Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.

G) Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granjas-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural.

H) Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

I) Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor y los campamentos de turismo.

J) Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable.

#### **2.4.- EDIFICIOS AISLADOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR (Art. 23.c. LUA/99).**

Las viviendas autorizadas en S.N.U. podrán ser de dos tipos:

a) Vivienda familiar vinculada a alguno de los anteriores usos.

b) Viviendas familiares aisladas.

a) Vivienda vinculada a explotaciones agropecuarias, a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y a los usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.

Se permite la construcción de vivienda familiar vinculada a los usos permitidos, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Su construcción tendrá que ser simultánea o posterior a la explotación o uso que está vinculado.

Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requiera la presencia permanente de personas, y en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial en proximidad al uso a que se vincula.

La superficie edificada no superará los 200 m<sup>2</sup> y su altura máxima será la establecida en las condiciones generales. Dicha superficie máxima podrá aumentar con la superficie de parcela con arreglo a la aplicación de la fórmula siguiente y con la limitación de no sobrepasar nunca los 300 m<sup>2</sup> construidos:

$$\text{Superficie máxima construida} = 100 + \frac{\text{Superficie de parcela}}{100}$$

En el caso de viviendas vinculadas al uso de interés público no se podrá superar el 30 % de la superficie construida destinada al uso principal.

-Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados se hará constar expresamente esta circunstancia.

-Las licencias para viviendas vinculadas a explotaciones agrarias o al servicio de las obras públicas se tramitarán por el procedimiento ordinario. Las licencias para viviendas vinculadas a un uso de interés público seguirán el trámite del artículo 25 de la ley Urbanística de Aragón.

b) Vivienda familiar aislada.

Es aquella cuya localización sobre la parcela o finca no guarda relación con la explotación o destino de la finca.

La localización exacta de la vivienda habrá de ser tal que se cumpla estrictamente lo prescrito en 2.3.1.9. sobre medidas para impedir la formación de núcleo de población.

Las viviendas que se permiten construir en S.N.U. podrán alcanzar en cualquier caso una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> construidos, aunque ésta podrá aumentar con la superficie de parcela con arreglo a la aplicación de la fórmula siguiente y con la limitación de no sobrepasar nunca los 300 m<sup>2</sup> construidos.

$$\text{Superficie máxima construida} = 100 + \frac{\text{Superficie de parcela}}{100}$$

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

Se cumplirán las siguientes condiciones:

#### **Abastecimiento de agua.**

Será obligatorio aportar en Expediente la justificación de tener concedido caudal de agua de abastecimiento en cantidad y con garantía suficiente para el consumo humano en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/ 1979, de 16 de Marzo. Para ello se podrán realizar recogidas de cauces, depósitos y captaciones subterráneas con arreglo a la vigente Ley de Aguas y a lo dispuesto por los Organismos Particulares sobre explotación de acuíferos, no pudiéndose situar ningún pozo a distancia inferior a treinta metros (30 m.) de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

#### **Saneamiento y depuración.**

Todo vertido, sea a cauce de cualquier naturaleza, en el subsuelo o sobre el terreno, debe contar con la previa autorización del Organismo de cuenca correspondiente. Dicho Organismo tramitará el oportuno expediente de autorización en el que se concretará el sistema de tratamiento más adecuado al vertido.

En general se deberán construir pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas u otro sistema depurador siempre que la zona no ofrezca graves riesgos de permeabilidad y contaminación de acuíferos. Estos pozos absorbentes deberán retranquearse cinco metros (5 m.) como mínimo de los lindes de la parcela, salvo disposición en contra y sin perjuicio de lo que disponga el Organismo de cuenca en su autorización. Están prohibidos los pozos negros.

## **Subsección 2. Normas generales de protección**

### **2.5.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y DEL PAISAJE**

a) El Plan protege el arbolado de árboles integrados en masa arbórea y de árboles aislados de diámetro superior a veinte centímetros sin perjuicio de lo que resulte de su inclusión en ámbitos de suelo protegido.

b) Para proteger el paisaje. se somete a licencia la realización de publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras, y se prohíbe la misma en los suelos protegidos en razón de sus valores naturales o paisajísticos. No se considera publicidad los carteles y rótulos toponímicos e informativos, pero en sus materiales y situación se atenderán a las características del medio en que se sitúen sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente de carreteras.

Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios visibles desde la zona de dominio público de la carretera en tramos interurbanos. Se entenderá visible un cartel publicitario si el cociente entre la dimensión máxima de éste y la distancia desde su ubicación hasta la arista exterior de la calzada de la

carretera supera el cinco por mil (5 ‰).

En general, todas las construcciones e instalaciones que se desarrollen en suelo no urbanizable deberán integrarse en el paisaje, tanto desde el punto de vista de los materiales y composición como de la situación y perspectiva.

## **2.6.- PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES**

Son caminos rurales los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de personas, vehículos y maquinaria agrícola.

Para facilitar el cumplimiento de su destino los cerramientos de parcela deberán situarse a una distancia mínima de 5 m. al eje del camino. Las reformas de edificios existentes deberán cumplir esa distancia mínima.

## **2.7.- PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Las actividades industriales que, previa declaración de interés público, deban emplazarse en suelo no urbanizable, estarán sometidas a limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación necesaria para su autorización, se incluirá análisis del impacto ambiental y la previsión de medidas correctoras que se estimen necesarias.

Sin perjuicio de lo que se establezca en los Reglamentos que regulan estas actividades, o de lo que pudiera establecerse en Ordenanzas Especiales, el Plan establece para las mismas, como limitación de carácter general, una distancia de 10 metros a los linderos de la parcela y la plantación de arbolado en proporción de un árbol por cada 10 m<sup>2</sup> construídos y adecuadamente dispuesto en el entorno perimetral.

Las industrias que sean calificadas como peligrosas con arreglo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961, guardarán una distancia a los linderos de la parcela de 50 metros, y plantar 1 árbol por cada 5 m<sup>2</sup> construídos, pudiendo ser obligadas por el Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, a constituir pantallas de protección vegetal que aminoren el impacto de la actividad sobre el medio ambiente y las fincas circundantes.

## **2.8.- PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS**

Mediante Planes Especiales podrán delimitarse las áreas del territorio municipal en las que se efectúen actividades extractivas, estableciendo su régimen de uso y normas de protección del medio ambiente.

Entretanto, la delimitación de cada área extractiva se efectuará con las preceptivas licencias para dicho uso, que se tramitarán con arreglo al art. 25 de la LUA/99, y se condicionarán a la aprobación y ejecución de un Plan de Restauración del espacio natural afectado, en los términos de los Reales Decretos 2994/1982, de 15 de octubre y 1116/1984, de 9 de mayo y las Ordenes Ministeriales que los desarrollan de 20 de noviembre y 13 de junio de 1984 respectivamente.

Con independencia de las competencias que correspondan a otras Administraciones Públicas, corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente y de reposición del suelo afectado a sus condiciones originarias, y, en su caso, por la ejecución de las actuaciones de mejora y recuperación de suelos, que pudieran establecerse en las respectivas licencias.

Constituyen una excepción del régimen regulado por este artículo las actividades extractivas propias de un Proyecto de Carreteras, sin perjuicio de la necesidad de atenerse a lo establecido en la legislación propia de Medio Ambiente y en las competencias de otros Organismos.

## **2.9.- PROTECCIÓN RESPECTO A VERTIDOS DE RESIDUOS**

La localización de actividades de vertido, tratamiento y recuperación de residuos sólidos, cuya licencia se tramitará con arreglo al art. 25 de la LUA/99, se efectuará sobre suelos que no tengan la consideración de protegidos, y de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961, la Ley de recogida y tratamiento de los desechos y residuos sólidos urbanos de 19 de Noviembre de 1975 y su modificación por el Real Decreto Legislativo 1183/86 de 13 de Junio, y demás disposiciones aplicables.

Al solicitar la licencia se acompañará al proyecto técnico un estudio de evaluación del impacto ambiental de la actividad, y un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.

Se incluyen en estas actividades los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

## **2.10.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

Se estará a lo dispuesto en la legislación específica de cada infraestructura.

## **2.11.- IMPACTO AMBIENTAL**

Sin perjuicio de las determinaciones establecidas en los epígrafes precedentes, cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará por aplicación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del

Impacto Ambiental, del Reglamento para su ejecución (Real Decreto 1131/1989, de 30 de septiembre), además de los supuestos contemplados en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

Los mencionados Reales Decretos regulan el desarrollo, contenido y tramitación de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, incluyendo en sendos anexos las obras, instalaciones o actividades obligadas a presentar este documento ante el órgano administrativo correspondiente; así mismo, la Ley 4/1989, en sus disposiciones adicionales, amplía la lista de actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental.

No obstante, deberán elaborar un anejo de "Análisis de impacto ambiental" con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que pueda provocar su implantación, y de integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyectos:

- Cualquier ocupación de suelo mayor de 2.000 (dos mil) metros cuadrados, en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial.

- Cualquier modificación de uso u ocupación de Suelo No Urbanizable de régimen general, superior a 100.000 (cien mil) metros cuadrados.

- Cualquier movimiento de tierras superior a 10.000 (diez mil) metros cúbicos, en nuevos trazados.

- Cualquier obra lineal de longitud superior a 5 (cinco) kilómetros, en nuevos trazados.

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

El Anejo de "Análisis de impacto ambiental" cumplirá los siguientes requisitos:

a) Contenido del análisis:

- Descripción del proyecto y de la naturaleza de la intervención: ocupaciones, tipologías, usos, etc.

- Descripción e inventario de las interacciones ecológicas y/o ambientales más significativas.

- Identificación y valoración de impactos y repercusiones, incluso de índole socioeconómica.

- Documentación fotográfica completa de la zona de intervención y de su entorno.

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

- Estudio de Impacto Visual.

b) Se presentará ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, u órgano administrativo competente al que corresponda su tramitación y evaluación, de forma previa o simultánea a la autorización que deba solicitarse.

c) Sin perjuicio de otras determinaciones de carácter general, no podrá concederse licencia ni autorización para las obras y usos señalados en este epígrafe, sin la previa estimación sobre el grado de afección del Proyecto sobre su entorno, quedando obligado el promotor a la adopción de las medidas correctoras y protectoras que pueda indicar la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, o el órgano competente que corresponda.

## **Sección 3 (4º en las NSCP).-Suelo no urbanizable especial**

### **3.1.- RÉGIMEN y ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN**

La presente Sección regula la protección específica de determinados suelos que, en atención a sus características, tiene la consideración de especial, mediante el establecimiento de limitaciones adicionales al uso del suelo respecto del régimen general. Sin perjuicio de la aplicación directa de estas normas de protección a los distintos tipos genéricos de suelo especial, podrá concretarse el ámbito territorial y la intensidad de la protección, a través de alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Mediante la redacción de Planes Especiales.
- b) A través de las delimitaciones que se contengan en proyectos o planes específicos aprobados por la Administración competente en función del tipo de suelo de que se trate.

### **3.2.- PROTECCIÓN DEL REGADÍO**

A los efectos de esta Norma se considera suelo agrícola de regadío los terrenos afectados a un sistema de riego permanente o que estén comprendidos en proyectos específicos de transformación en regadío.

### **3.3.- SUELO AGRÍCOLA DE MONTAÑA**

Se protegen las superficies agrícolas llanas, susceptibles de mecanización, situadas en zonas de economía de montaña a las que sea de aplicación la legislación especial de Agricultura de Montaña. Hasta tanto se redacten los "programas de ordenación y promoción de recursos agrarios" que dicha legislación prevé, podrán establecerse, a propuesta del Ayuntamiento, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio o de la Comisión Regional de Montaña, y en tanto el planeamiento en vigor no justifique otra calificación distinta, las delimitaciones de terrenos calificados como "suelo agrícola de montaña" que deban quedar excluidos del proceso urbanizador.

Dichas delimitaciones se ajustarán para su aprobación a los trámites de los planes especiales.

### **3.4.- LIMITACIONES AL USO DEL SUELO**

Tanto en suelo agrícola de regadío como en suelo agrícola de montaña los usos de suelo definidos en la Sección 2 tendrán las limitaciones siguientes:

1. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo señalados en el apartado I de la norma 2.1. y la casa de labor vinculada a la explotación familiar con sus dependencias anejas, con exclusión en todo caso de las granjas y almacenes.

2. Excepcionalmente podrá admitirse usos de equipamiento de carácter público cuando, a través del procedimiento descrito en el artículo 25 de la LUA/99, se justifique adecuadamente la necesidad de su emplazamiento sobre suelos especiales, con base en la inexistencia de otros terrenos idóneos para ese uso en suelo no urbanizable genérico.

3. Se prohíben los restantes usos.

4. A los suelos especiales no les será de aplicación el régimen especial de la zona periférica cuando linden con el núcleo urbano.

### **3.5.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS**

Para la protección de los suelos afectados por explotaciones mineras a cielo abierto y otras actividades extractivas se estará a lo dispuesto en la Norma 2.10.

### **3.6.- PATRIMONIO HISTÓRICO**

Los bienes de interés cultural, y en particular los yacimientos arqueológicos situados en suelo no urbanizable, se regirán en cuanto a su protección por su legislación específica.

### **3.7.- PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS**

En la zona de policía de aguas corresponde al Organismo de cuenca, autorizar, con carácter previo a la concesión de licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimiento de plantaciones u obstáculos.

La zona de policía de cauce está legalmente definida en el artículo 6 de la Ley de Aguas como una faja de 100 mts. de ancho en ambas márgenes de una cauce público, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, por parte del Organismo de cuenca correspondiente.

El peticionario de una licencia para un uso que está comprendido en dicha zona de policía, deberá aportar la autorización del referido Organismo sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

### **3.8.- PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS**

1. Son vías pecuarias los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganados.

2. Los terrenos que conforme a su normativa específica resulten afectados a vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial y en consecuencia no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza.

3. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de espacios libres no edificables sin perjuicio de su posible adquisición por parte del respectivo Ayuntamiento cuando linden con terrenos municipales.

4. Las limitaciones que se derivan del apartado anterior no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina el Reglamento de Vías Pecuarias.

### **3.9.- BANDAS DE PROTECCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

Dentro del Suelo No Urbanizable se establecen Bandas de Protección con una extensión de 100 metros a cada lado de las orillas de los ríos y fuentes. Las inmediaciones de carreteras nacionales, comarcales o provinciales, de las vías de ferrocarril y de los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión se regirán por sus normas especiales.

Así mismo, se establece una Banda de Protección del núcleo de población y del Suelo Urbano delimitado de doscientos metros de extensión alrededor del mismo.

En estas bandas de protección no se podrá realizar ninguna obra de edificación, salvo permiso específico de la Comisión Provincial de Urbanismo y de los Organismos competentes correspondientes (Confederación Hidrográfica, Obras Públicas, Diputación General, Diputación Provincial, RENFE, etc.)

Ahora bien, excepcionalmente, y con el permiso expreso del Ayuntamiento, se permitirá en las actuales eras y corrales actualmente existentes, la construcción de cocheras o almacenes agrícolas, cuya superficie máxima no exceda de cien metros cuadrados, fijando la Corporación Municipal en el momento de otorgar el permiso la localización dentro de la parcela. Dichas construcciones tendrán carácter de "a precario", es decir, con valor nulo en caso de expropiación por necesidades municipales.

### **3.10.- OTROS SUELOS PROTEGIDOS**

Serán también aplicables las normas de protección que se deriven en cada caso de la legislación vigente, en particular las referidas a aguas, montes y espacios naturales y comunicaciones.

### **III.1.2.3 ZONA PERIFÉRICA**

De acuerdo con el Decreto 52/2.002 su título IX "Régimen Urbanístico de Pequeños Municipios", artículos 171, 172 y 173:

#### Artículo 171. Ordenación de la zona periférica.

1. La zona periférica de los Pequeños Municipios incluye los terrenos delimitados como tales de acuerdo con lo establecido en los artículos 212 y 214 b) de la Ley Urbanística y en este Reglamento.

2. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano o el Plan General de Ordenación Urbana deberán concretar la forma y extensión de la zona periférica, medida respectivamente desde las últimas edificaciones residenciales integradas en el suelo urbano o desde el límite exterior del mismo, en cada parte del territorio ordenado. El ámbito concreto de la zona periférica deberá expresarse en la documentación gráfica del instrumento que la contemple.

3. El Plan General de Ordenación Urbana o Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano deberán señalar específicamente, de conformidad con lo establecido en la Ley Urbanística, las zonas clasificadas como suelo no urbanizable especial que sirvan de límite o queden enclavadas en la zona periférica. Los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano habrán de atenerse estrictamente a lo previsto en la Disposición Adicional Primera de la Ley Urbanística.

4. El límite exterior de la zona periférica será en todo caso el resultante de la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana o del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, sin que la clasificación sobrevenida de nuevos terrenos como suelo urbano implique su ampliación en tanto se rectifiquen, mediante los procedimientos de modificación o revisión establecidos en la legislación urbanística, las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación.

#### Artículo 172. Construcciones en zona periférica.

1. El Plan General o las Ordenanzas Urbanísticas podrán precisar, en su caso, las características tipológicas tradicionales propias del núcleo de población y las condiciones de integración en el ambiente rural a los efectos de la letra a) y b) del artículo 216 de la Ley Urbanística.

2. No podrán autorizarse construcciones sobre parcelas resultantes de parcelaciones realizadas una vez delimitada la zona periférica salvo en las condiciones prevista, en su caso, en la Ley Urbanística, en el Plan General o en las Normas Subsidiarias Provinciales. El Plan General podrá establecer la parcela mínima en la zona periférica, cuya superficie, que no podrá ser inferior a dos mil quinientos metros cuadrados, quedará vinculada a la edificación que en la misma pudiera realizarse. En los Municipios que cuenten con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano que delimite zona periférica, en defecto de previsión específica en las Normas Subsidiarias Provinciales, la parcela mínima, que quedará igualmente vinculada a la edificación que en la misma pudiera realizarse, será de cinco mil metros cuadrados.

3. Podrán autorizarse en la misma parcela únicamente un edificio destinado a vivienda y otro a construcción de carácter agrícola.

4. La capacidad de los elementos de conexión a las redes generales municipales deberá ser suficiente para atender las necesidades máximas que pudieran existir atendido el número de parcelas edificables conforme al régimen especial de la zona periférica existentes entre la construcción autorizada y la conexión a la red principal.

5. El Ayuntamiento podrá exigir garantías suficientes del cumplimiento de las obligaciones establecidas en las letras precedentes, especialmente en los supuestos de ejecución simultánea de las obras de edificación y de conexión o en los casos en que éstas se ejecuten simultáneamente por varios interesados. A estos efectos, dichas garantías se prestarán por cuantía equivalente a la que figure en el presupuesto del proyecto de las obras de conexión exigidas para autorizar la construcción.

6. La autorización de construcciones en la zona periférica, que corresponde otorgar a los Ayuntamientos conforme al artículo 218 de la Ley Urbanística, tendrá el grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

La parcela mínima queda establecida en 2.500 metros cuadrados a efectos de posibles parcelaciones.

Torre del Compte, enero de 2.007

El Arquitecto,

Fdo.: Emilio Dobato Liedana