

**TÍTULO SEXTO**

**RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 6.1**

**RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**SECCIÓN PRIMERA: DIVISIÓN EN CLASES Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

**Artículo 6.1.1. Definición y clases de suelo no urbanizable**

1. Tienen la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

- a) Que deban incluirse en esta clase de suelo 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) Los que el plan considera necesario preservar en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y los bienes.

2. En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurren determinados elementos de riesgo que así lo justifiquen, se califica como especial (SNUE) todo el suelo no urbanizable del término municipal que no está vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen impropio la protección.

En los planos del plan general, todo el suelo no urbanizable especial está dividido en categorías sustantivas, correspondiéndole una y sólo una a cada suelo; a ellas y al suelo

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

no urbanizable genérico se pueden superponer una o más categorías adjetivas, que establecen limitaciones adicionales. De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

### 1º. Protección del ecosistema natural (SNU EN):

#### 1.A) Categorías sustantivas:

- a) Sotos, galachos y riberas fluviales (SR).
- b) Protección de cauces y canales de crecida (CC).
- c) Masas arbóreas y terrenos forestales naturales (MA).
- d) Montes y suelos de repoblación forestal (RF).
- e) Protección de vaguadas y barrancos (VB).
- f) Protección del suelo estepario (SE).
- g) Otros espacios naturales de interés (NI).

#### 1.B) Categorías adjetivas:

- h) Lugares de importancia comunitaria (LIC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA).

### 2º. Protección del ecosistema productivo agrario (SNU EP):

#### Categorías sustantivas:

- i) Protección de la huerta honda (HH).
- j) Protección de la agricultura en el regadío alto tradicional (R).
- k) Protección de la agricultura en el secano tradicional (S).
- l) Vales (V).

### 3º. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNU EC) (categoría sustantiva).

### 4º. Terrenos de transición del tramo urbano del Ebro (SNU ET) (categoría sustantiva).

### 5º. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias (SNU ES):

#### Categorías sustantivas:

- m) Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras.
- n) Áreas de la Defensa (instalaciones propias de la Defensa) (D).

#### Categorías adjetivas:

- o) Protección de áreas de la Defensa (zonas próximas de seguridad).
- p) Protección del paisaje:
  - Protección pasiva del paisaje.
  - Protección activa del paisaje.
  - Recuperación del paisaje.
- q) Protección de riesgos naturales singulares:
  - Dolinas (grado muy alto).
  - Riesgo de hundimientos por disolución del sustrato yesífero.
  - Zonas inundables por encharcamiento.
  - Escarpes inestables.
  - Conos aluviales.
  - Riesgo de erosión de márgenes fluviales.

Cuando en un suelo concurren una calificación sustantiva y una o más adjetivas, la regulación aplicable será la resultante de aplicar simultáneamente las condiciones establecidas en todas y cada una de ellas.

3. Se califican como suelo no urbanizable genérico aquellos terrenos que, con una extensión y una estabilidad en la afección que justifican la especificidad de la calificación, están vinculados a usos existentes o previstos que excluyen la dedicación agraria, de modo que no procede la protección del ecosistema productivo. El plan general distingue las siguientes categorías de suelo no urbanizable genérico (SNU G):

- r) Vertido y tratamiento de residuos (VT).
- s) Núcleos rurales tradicionales (NRT).
- t) Núcleos tradicionales de cuevas (C).
- u) Actividades logísticas ligadas al transporte (AL).

Cuando una categoría adjetiva de protección se superponga a un suelo urbanizable genérico, éste adquirirá la consideración de suelo no urbanizable especial.

#### **Artículo 6.1.2. Régimen general del suelo no urbanizable**

1. Conforme a la legislación urbanística, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

#### **Artículo 6.1.3. Parcelaciones rústicas**

1. Se considera parcelación rústica, conforme al artículo 178 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

En ningún caso podrán efectuarse divisiones, segregaciones y fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

2. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Se entiende por parcelación urbanística a estos efectos la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, de acuerdo con la definición de este concepto contenida en el artículo 6.3.4 de estas normas.

#### **Artículo 6.1.4. Condiciones de las parcelas**

1. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas normas, que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población o en virtud de la cual se segreguen o dividan parcelas de extensión inferior a 4.000 metros cuadrados en el suelo de regadío, o de 25.000 metros cuadrados en el suelo de secano.

Conforme a lo dispuesto por la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación autonómica específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las magnitudes indicadas en el párrafo anterior, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en el suelo no urbanizable a efectos de segregación o división de terrenos.

Para la aplicación de esta norma, se deslindará el suelo de secano y el regadío conforme a la calificación en categorías sustantivas contenida en los planos del plan general, considerando en cualquier caso incluidos en el primer concepto los suelos no urbanizables genéricos y los especiales de protección de la agricultura en el secano tradicional y en las vales, y en el segundo concepto los suelos no urbanizables especiales de protección de la agricultura en el regadío alto tradicional, de la huerta honda y de transición al tramo urbano del Ebro. Los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural y del patrimonio cultural se considerarán adscritos a una u otra categoría en función de la naturaleza concreta del terreno de que se trate.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

2. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
- b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.
- c) Conforme al artículo 25.b) de la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.

3. Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostenten esa facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de terreno de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en secano. En ningún caso se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

Se exceptúan de cumplir las condiciones dimensionales indicadas en el párrafo anterior las parcelas sobre las que vayan a realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas (1.b), salvo las dedicadas al porcino, siempre que no incluyan residencia de personas, que las parcelas tengan, al menos, 4.000 metros cuadrados en suelo de regadío y 10.000 metros cuadrados en secano, y que pueda acreditarse documentalmente que constituían fincas independientes antes del 17 de mayo de 1984, así como la condición de agricultor o ganadero profesional del interesado.

No estarán obligadas a satisfacer las dimensiones mínimas señaladas con carácter general las parcelas situadas dentro de los asentamientos rurales tradicionales delimitados por el plan general; en ausencia de plan especial de mejora, las parcelas existentes en estos núcleos no podrán segregarse ni dividirse, pero sí edificarse en las condiciones señaladas en la sección tercera de este capítulo y en la sección primera del capítulo 6.2, siempre que en los planos de regulación no se establezca otro destino.

Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

4. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales o las afectadas por bandas calificadas como protección del sistema de comunicaciones (SNU ES-SCI), ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

Cuando una finca rústica ocupe simultáneamente suelo de secano y de regadío, a los efectos de aplicación de estas normas se entenderá que satisface las condiciones de parcela mínima cuando se verifique alguno de los dos supuestos siguientes:

- a) La finca incluye una porción continua de suelo de regadío no inferior a la parcela mínima en esta clase de suelo.
- b) La finca en su conjunto satisface la dimensión mínima establecida para el secano.

Esta condición ha de entenderse sin perjuicio de que la implantación de usos que no se admitan simultáneamente en las distintas categorías de suelo que comprenda la finca requiera que se sitúen en la porción incluida en la categoría en que se acepten.

Para que la finca resulte edificable, habrá de disponer de 10.000 metros cuadrados constitutivos de una superficie continua de regadío, o bien de una superficie total de 25.000 metros cuadrados.

5. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y en el artículo 1.2.7 de estas normas, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de inexistencia de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el suelo no urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Conforme a lo establecido en el artículo 6.3.4 de estas normas, se entenderá que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución

o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

6. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

7. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

#### **Artículo 6.1.5. Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable**

1. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. En el anejo 11 de la memoria, se enumeran aquellos caminos que se consideran estructurantes de la red de caminos rurales del término municipal, a reserva del resultado de los instrumentos más detallados a los que se refiere el apartado siguiente.

2. En desarrollo del plan general, el Ayuntamiento promoverá uno o más planes especiales destinados a la mejora de la red de caminos rurales en todo el término municipal o en territorios parciales, con objeto de mejorar su funcionalidad y de favorecer el contacto de las personas con el entorno natural y rústico de la ciudad, facilitando el acceso a los elementos relevantes del territorio y la práctica del senderismo y otras actividades recreativas de esta índole.

Dichos planes especiales tendrán los siguientes contenidos mínimos:

- a) Inventario de los caminos rurales públicos o privados, con integración de las vías pecuarias.
- b) Estructura actual y propuesta de la red de caminos rurales, con previsiones, en los casos en que resulte procedente, en cuanto a la habilitación de nuevos caminos o la expropiación de caminos privados.
- c) Previsiones relativas al tratamiento superficial de los caminos, a la plantación de arbolado, ejecución de infraestructuras e instalaciones complementarias, habilitación de zonas de recreo o picnic en las márgenes, señala-

lización, etc. En las zonas de recreo, podrá contemplarse la instalación de casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a 30 metros cuadrados; la ubicación de estas zonas deberá evitar la afección de lugares frágiles, como sectores destinados a la regeneración de medios degradados, las inmediaciones de colonias de cría, zonas de puesta, etc.

3. En toda solicitud de licencia o certificación de su inexistencia para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.

4. Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 5 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

5. Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

6. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

En los supuestos en que así lo señala el plan se formarán pantallas de arbolado.

7. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

**SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**

**Artículo 6.1.6. Clasificación de los usos**

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

1. Uso productivo rústico. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

1.a) Usos de cultivo.

1.b) Explotaciones agrarias y ganaderas.

1.c) Usos extractivos.

2. Actuaciones de interés público general. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

2.a) Actuaciones de protección y mejora del medio.

2.b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.

2.c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones específicas de interés público. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 25 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:

3.a) Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en medio rural.

3.b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio.

3.c) a 3.g) Servicios públicos, usos recreativos y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.

4. Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:

4.a) Formas de vivienda rural tradicional. A su vez, incluye las viviendas rurales vinculadas a las explotaciones agrarias y las formas tradicionales de asentamiento rural que expresamente se delimitan en los planos.

4.b) Vivienda asociada a un uso permitido de interés público general o especial, considerada como uso complementario del principal.

4.c) Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.

**I. USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS**

**Artículo 6.1.7. Usos de cultivo (1.a)**

1. Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas, creación de praderas y pastizales, y otras labores propias de la agricultura.

Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

**Artículo 6.1.8. Explotaciones agrarias (1.b)**

1. El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

2. Los usos y las obras de edificación e instalaciones, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Se considerarán agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectiva y directamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán 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. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación (S.A.T.) podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigido al efecto por la normativa que las regule.

3. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

4. Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

**Artículo 6.1.9. Explotaciones ganaderas (1.b)**

1. Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas.

2. Las explotaciones ganaderas se registrarán por lo dispuesto en el decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

3. Con arreglo a lo establecido en dicha norma, las instalaciones ganaderas se clasifican en los siguientes grupos:

1.b.a) Explotaciones domésticas.

1.b.b) Pequeñas explotaciones.

1.b.c) Explotaciones productivas o industriales.

La asignación de las explotaciones a cada una de las tres categorías, según especies animales y el número de cabezas, responderá al anejo I de la directriz.

4. Excepcionalmente y mediante planes especiales de mejora del medio rural que determinen su ubicación y características, podrán establecerse «áreas de expansión ganadera» como solución puntual para la acogida de explotaciones e instalaciones ganaderas de pequeña dimensión que se vean obligadas a desplazarse por su situación actual dentro de los cascos de los núcleos de población rurales o a distancias de ellos no reglamentarias.

El «área de expansión ganadera» se define como un espacio territorial de suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario de secano tradicional, ex-

presamente delimitado por el planeamiento para la ubicación en él de instalaciones y explotaciones de las diversas especies ganaderas. Dichas áreas deberán satisfacer las condiciones de diseño, dimensión, distancia a núcleos de población, instalaciones mínimas y demás requisitos establecidos por el capítulo V de las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

5. Se asimilan a explotaciones ganaderas los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía.

A los efectos de estas normas urbanísticas, no se consideran actividades ganaderas la exhibición de animales o de ganado con fines científicos, zootécnicos o recreativos, ni los establecimientos para la práctica de la equitación, que se someterán a las disposiciones que les sean de aplicación.

6. Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

#### **Artículo 6.1.10. Usos extractivos (1.c)**

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

## **II. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL**

### **Artículo 6.1.11. Actuaciones de protección y mejora del medio, y usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras e infraestructuras públicas (2.a, 2.b y 2.c)**

Comprenden las modalidades siguientes:

1. Actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o a través de concesionarios (2.a). A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- 2.a.a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- 2.a.b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- 2.a.c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.
- 2.a.d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- 2.a.e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- 2.a.f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación y urbanización de núcleos rurales.
- 2.a.g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

2. Actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general, que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio (2.b), que comprenden:

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



- b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella 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 de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

3. Las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas (2.c), como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Se admite en esta clase de uso el de talleres de automóviles y bicicletas hasta 500 metros cuadrados, y bares y restaurantes con limitación de 100 plazas de comedor o de 120 metros cuadrados de superficie destinada al público. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenirs, artesanía y productos típicos del país.

A los efectos de esta norma, se consideran carreteras las vías interurbanas, las de conexión metropolitana y las urbanas básicas, con arreglo a la clasificación del plan, con exclusión en todo caso de los caminos rurales.

### **III. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO**

#### **Artículo 6.1.12. Usos vinculados a actuaciones específicas de interés público**

1. A través del procedimiento de autorización especial establecido por la ley 5/1999, urbanística de Aragón, podrán permitirse actuaciones específicas de interés público que no sean incompatibles con los valores protegidos en esta clase de suelo ni tengan mejor cabida fuera del medio rural.

2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

3. A) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano:

- 3.a. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.

Industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.

- 3.b. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen.

Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, hormigoneras...)

Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos sólidos.

B) De carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.

- 3.c. Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, tales como:

- Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin;
- Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes;
- Circuitos de motor;
- Usos deportivos al aire libre: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados de-

portes que tienen un emplazamiento más adecuado en el medio rural que en el urbano; pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

- Instalaciones recreativas y áreas de picnic: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza; en general, comparten la instalación de mesas, bancos, barbacoas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de estacionamiento de vehículos, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a 30 metros cuadrados.
- Parques rurales: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones en el medio rural, destinados a posibilitar el esparcimiento, el recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.
- Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.

3.d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.

3.e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

3.f. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurran razones objetivas para su localización en el medio rural.

Por este concepto no podrán autorizarse residencias de ancianos válidos o mixtas, ni cualquier modalidad de uso que incluya la residencia comunitaria cuya procedencia de emplazamiento en el terreno propuesto no ven-

ga apoyada por informe favorable previo del órgano competente de la Administración en razón de la actividad, en el que se acredite que el tipo de actividades de terapia o recreo son propias del medio rural, y que, en razón del especial tipo de residentes a que se destine, no se precisa la inserción en el medio social urbano.

Se considerarán usos tolerados las residencias de ancianos válidos y mixtas existentes debidamente autorizadas. En lo sucesivo, no podrán autorizarse ampliaciones que supongan aumento del número de plazas, salvo que se trate de residencias situadas a menos de 200 metros de suelos urbanos residenciales.

Las implantaciones de actividades de esta naturaleza que contaran con declaración de utilidad pública e interés social en el momento de la aprobación definitiva de la revisión del plan general podrán continuar su tramitación. La declaración se considerará válida durante el plazo de un año, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva; a partir de ese momento, se entenderán caducadas a todos los efectos.

En las que contaran con licencia urbanística, se mantendrán los plazos expresados en ella, entendiéndose que la caducidad de la licencia implica la extinción del derecho.

C) Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en el artículo 6.1.11 de estas normas, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones (3.g).

#### IV. USO DE VIVIENDA FAMILIAR

##### Artículo 6.1.13. Vivienda rural tradicional (4.a)

Son usos residenciales o compatibles autorizados por el plan en la edificación tradicional existente en suelo no urbanizable, para mantener, conservar y rehabilitar el patrimonio edificado en esta clase de suelo, adaptando sus funciones a los cambios experimentados por el medio rural. Su regulación se establece en la sección primera del capítulo 6.2.

##### Artículo 6.1.14. Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general o específico (4.b)

1. Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desa-

rolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

2. La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

3. Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos del grupo 2c se permite una vivienda por cada taller, estación de servicio o bar-restaurante.

4. Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad. La modificación de dicho uso vinculado requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia, que sólo podrá concederse previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en las presentes normas. La transmisión de la titularidad requerirá autorización municipal cuando se produzca un cambio en el uso que justificó en su momento la vinculación de la vivienda.

#### **Artículo 6.1.15. Vivienda familiar aislada (4.c)**

1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 23 c) de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción o el acondicionamiento de edificios destinados al uso de vivienda familiar aislada en las situaciones que se indican en estas normas, cuando carezcan de vinculación a un uso autorizable de los regulados en los artículos precedentes.

2. La parcela tendrá la dimensión mínima indicada en el apartado 3º del artículo 6.1.4 de estas normas, debiendo quedar su superficie íntegramente adscrita a la vivienda, sin que pueda formar parte de parcelas destinadas a otros usos autorizados ni contener más edificación que la permitida en estas normas para esta modalidad de vivienda. Los terrenos deberán tener configuración regular y adecuada a su finalidad. La parte no edificada podrá destinarse a usos agrarios o en su defecto, a la plantación de arbolado.

3. A los efectos de la aplicación de este artículo y de los dos anteriores, y conforme a lo expresado en el artículo 2.7.3 de estas normas, se considerará vivienda cualquier receptáculo susceptible de utilización como morada familiar o individual o efectivamente utilizado como tal, con independencia de que su utilización sea estacionaria, o de que se trate de construcciones prefabricadas, desmontables o móviles, o de que no satisfagan

los programas y calidades considerados como mínimos por estas normas y por la regulación sectorial aplicable.

#### **V. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN**

##### **Artículo 6.1.16. Construcciones e instalaciones sujetas a licencia municipal en el suelo no urbanizable**

1. En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante la licencia municipal las siguientes obras:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos y otros vinculados a la explotación racional de los recursos naturales (capítulo 6.1, sección segunda, I de estas normas).
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público general (capítulo 6.1, sección segunda, II de estas normas).
- c) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, conforme a lo establecido en el artículo 6.3.4 de estas normas.

2. A fin de justificar las dotaciones de servicios y el tratamiento y destino de la superficie no edificada, las solicitudes de licencia para edificios de vivienda familiar deberán aportar la siguiente documentación aneja al proyecto de edificación:

- a) Situación y características de la parcela, emplazamiento y construcciones existentes en un radio de 500 metros. Características de la construcción y estudio de su incidencia en el paisaje y en el medio.
- b) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.
- c) Propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones en el espacio libre de la parcela.
- d) Justificación del cumplimiento de las condiciones generales y específicas de estas normas.

Las condiciones de la licencia se inscribirán en el Registro de la Propiedad, para asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

**Artículo 6.1.17. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial en el suelo no urbanizable**

1. En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, podrán autorizarse, conforme al procedimiento especial descrito por la ley 5/1999, urbanística de Aragón, las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.
- b) Obras de renovación **de edificación tradicional rústica** y de construcciones en los núcleos rurales tradicionales, conforme a lo dispuesto en la sección primera del capítulo 6.2 de estas normas urbanísticas. También podrán autorizarse por este procedimiento las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir la tramitación de un plan especial, conforme a lo establecido en el artículo 6.2.3.

2. Para la tramitación de los procedimientos especiales de autorización que correspondan a declaraciones de interés público en suelo no urbanizable se requerirá acompañar la solicitud, al menos, por los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa del interés público específico de la actuación, del cumplimiento de las condiciones impuestas por la normativa vigente, sea urbanística o de otro tipo, de las razones por las que debe emplazarse en el medio rural y de que los terrenos presentan una configuración adecuada a su finalidad.

En la memoria se expondrán las características de la parcela, del entorno (incluyendo descripción de las construcciones existentes en un radio de 500 metros), de la construcción o instalación, y de la actividad proyectada.

Además, se razonará la incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural, con previsiones de solución al respecto (si es necesario, con propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones).

- b) Planos a escala suficiente, en los que se aprecien:

- Situación en relación con el plan general.
- Los edificios más próximos (al menos en un radio de 500 metros), en plano o croquis actualizado a la fecha de la solicitud.
- La superficie de la finca y la superficie que será ocupada por la construcción, con las características básicas de ésta (alturas, volumen, emplazamiento en la finca, materiales de construcción si ésta se emplaza en zonas pintorescas, etc.) Se graficarán también las soluciones proyectadas en materia de infraestructura y accesos.

- c) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras y los servicios que sean necesarios, tales como acceso viario, estacionamientos, captación y abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

En su caso, se acreditará la conexión a las redes municipales de agua o vertido (o la autorización municipal para ello), así como a la red de suministro de energía eléctrica.

Si la finca necesita captación propia de aguas, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, así como justificación de su potabilidad.

Si la finca evacua o va a evacuar aguas al freático, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En el caso de que sea preciso un nuevo acceso desde carretera, informe del organismo titular de ésta.

Se incluirá en todo caso un estudio de impacto de la implantación sobre la red de transporte.

- d) Justificación de la propiedad de la parcela mínima exigida por el apartado 3º del artículo 6.1.4 de las normas urbanísticas, mediante nota simple del Registro de la Propiedad. Dicha superficie deberá configurar una sola parcela registral; en caso contrario, la solicitud incluirá compromiso de agrupación a los efectos previstos en el párrafo siguiente.

Compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la finca sobre la que se solicite la declaración, de modo que se impida la futura división o segregación de la parcela.

- e) Justificación de los medios económicos y financieros necesarios para la realización de la obra o instalación pretendida, acompañada de las garantías y fianzas que pudieran proceder para asegurar el cumplimiento de los compromisos que se deriven de la autorización, como condición de la licencia inscribible en el Registro de la Propiedad.
- f) Estudios o informes que justifiquen tanto la instalación como los usos que en cada caso concreto procedan, en relación con las condiciones establecidas en estas normas y en la legislación vigente; a título de ejemplo, se enuncian los siguientes:
  - Informe previo de la Diputación General de Aragón (Turismo) si se trata de hoteles, campamentos de turismo, etc.
  - Informe previo de la Diputación General de Aragón (Bienestar Social) si se trata de usos asistenciales especiales que incluyan residencia comunitaria.
- g) Informes favorables de los organismos competentes por razón de la ubicación del suelo en que se proyecten las construcciones o actividades, y, en particular:
  - Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, si la finca se sitúa en zona de policía de ríos (franja de 100 metros) o.
  - Informe de Patrimonio Cultural (D.G.A.) si la finca se sitúa en un paisaje pintoresco, es propinqua a un monumento, etc.
- h) Fotografías en colores de los terrenos a los que se refiera la solicitud y de su entorno, de modo que sean bien apreciables sus características y pueda valorarse el impacto paisajístico de la actuación propuesta.

En caso de que sean necesarias medidas de tratamiento paisajístico para mitigar la incidencia de la actuación o mejorar el medio en el que se sitúe a efectos de hacerlo compatible con la actividad que se vaya a desarrollar, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de fotomontajes, perspectivas u otros tipos de representación de los efectos de las medidas que se propongan.

3. La resolución favorable del expediente de declaración de interés público a que se refiera la solicitud no supondrá que en el momento posterior de autorización de la actividad o de las obras correspondientes no pueda producirse una resolución desfavorable por valoración de una documentación más completa o de circunstancias no manifestadas en la tramitación del interés público.

**SECCIÓN TERCERA : CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 6.1.18. Condiciones generales**

1. 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 disposiciones de aplicación, y a las condiciones generales de estas normas y a las particulares desarrolladas en los apartados siguientes. Sobre las condiciones establecidas en este artículo y en el siguiente, prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales que afecten al término municipal.

2. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Con carácter general, en las cubiertas se prohíbe el uso de los siguientes materiales:

- placas de materiales plásticos o de fibrocemento;
- pizarra, teja o fibrocemento negros, en cualquier caso.

Se prohíben igualmente las paredes medianeras ciegas, los paramentos de bloque de hormigón común sin revestir, las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales.

3. Los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 metros a los linderos y caminos existentes y a las zonas de protección de los viales, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables. Este retranqueo podrá reducirse a 3 metros cuando se trate de ampliaciones de usos existentes.

Las distancias mínimas establecidas en el artículo anterior son también de aplicación a las plantas bajo rasante, a los elementos volados abiertos o cerrados, y a los porches u otros cuerpos abiertos.

4. La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de 2 plantas y 7 metros en edificios destinados a vivienda, y de 3 plantas y 12 metros en edificios destinados a otros usos, salvo que se determinen condiciones específicas diferentes en el artículo siguiente o en el resto de las normas del plan.

En los edificios que no estén destinados a usos residenciales, las alturas máximas establecidas en el párrafo anterior podrán sobrepasarse excepcionalmente cuando lo requieran necesidades funcionales justificadas.

5. Salvo las determinaciones especiales que estas normas establecen para supuestos concretos, la superficie construida se limita con carácter general a 1 metro cuadrado por cada 10 metros cuadrados de parcela. Esta limitación, como las restantes aplicables a las construcciones, tiene por fin la adaptación de éstas, en lo básico, al ambiente rural de su situación, y no constituye un derecho mínimo edificable.

6. Para la comprobación del cumplimiento de estas condiciones, los retranqueos, la altura y la superficie edificada se medirán conforme a los criterios expresados para la edificación abierta en el capítulo 2.2 de estas normas, considerando, en lugar de las rasantes de acera en los frentes de parcela a los que se refieren las normas generales, las rasantes del terreno natural en todo el perímetro de la edificación, salvo que por justificadas razones de inadecuación topográfica se realicen obras de acondicionamiento del terreno, en cuyo caso se considerará la rasante artificial.

7. Conforme a lo previsto en los artículos 6.2.3 y 6.2.4 de estas normas, no estarán sujetos a las condiciones generales de posición y superficie edificable contenidas en este artículo las viviendas familiares situadas dentro de los asentamientos rurales tradicionales expresamente delimitados por el plan general.

8. Para las edificaciones vinculadas a usos de interés público general o específico podrá establecerse, a través del trámite de su autorización, la construcción en mayor proporción con la superficie, justificada por sus propias necesidades funcionales. A estos efectos, solamente podrán considerarse los incrementos de superficie exigidos ineludiblemente por la actividad con independencia de la escala de explotación, pero no así los que dependan solamente de ésta, tales como la ampliación de habitaciones de una residencia o la de cabezas de una explotación ganadera.

9. La autorización de una actividad de las contempladas por estas normas se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que el tipo, la distribución y el programa de los edificios e instalaciones relacionados con ella deberán ser adecuados a dicho uso y permanecer subordinados a él. En el futuro, la existencia de dichos edificios e instalaciones no implicará derecho alguno en relación con su cambio de uso por otro que no fuera el autorizado en su momento, aun en el supuesto de que ello fuera materialmente posible sin realización de obras de ampliación o reforma.

10. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características

de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.

Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

11. En todo caso serán de aplicación las medidas de protección del paisaje establecidas en estas normas, cuya satisfacción se justificará en la documentación aportada a los trámites de autorización mediante estudios de impacto visual, fotomontajes, perspectivas, muestras u otros medios similares.

#### **Artículo 6.1.19. Condiciones específicas**

1. Aun cuando sea inferior a la parcela mínima edificable, en toda parcela destinada al cultivo y a la explotación agraria situada en suelo de protección del ecosistema productivo agrario que no esté comprendida en un núcleo de población o en suelos susceptibles de generarlos o ampliarlos, conforme a lo establecido en el artículo 6.3.4 de estas normas, se admite la construcción de una caseta para aperos de labranza con una superficie construida máxima de 5 metros cuadrados, altura máxima de una planta y 2'50 metros, y retranqueos mínimos a todos los linderos de 3 metros.

En dichas casetas no se admitirá ningún tipo de uso residencial, de modo que quedarán prohibidas la apertura de ventanas -salvo huecos de estricta ventilación-, las instalaciones sanitarias, el suministro de energía, la compartimentación interior, la colocación de porches y, en general, todas aquellas obras e instalaciones que no sean estrictamente necesarias para el uso admitido.

La construcción de estas casetas requerirá licencia municipal, para cuya obtención deberá acreditarse la condición de agricultor en los términos establecidos en el artículo 6.1.8 de estas normas.

2. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela, pero mantendrán la separación a linderos, y tendrán una ocupación máxima del 70 por ciento de la superficie de la parcela y una altura máxima de una planta y 5 metros. La instalación de estos elementos requerirá el mismo trámite y la misma documentación que la del resto de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

No se permiten actividades ajenas al cultivo, salvo la comercialización de sus propios productos, cuando se trate de invernaderos comerciales o viveros. En estos casos, además del producto cultivado, se admitirá la venta complementaria de semillas, abonos, tierras y plantas no producidas por el vivero; se prohíbe la venta de otros productos, tales como herramientas de jardinería, sistemas de riego, mobiliario, etc. En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del 10 por ciento de la superficie de la parcela. Los viveros y los invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el estacionamiento de vehículos.

Para la instalación de los viveros o invernaderos comerciales a que se refiere el párrafo anterior será exigible la satisfacción de las condiciones generales de parcela mínima edificable expresadas en el artículo 6.1.4 de estas normas; solamente se admitirán en el suelo de protección del ecosistema productivo agrario de regadío alto y de secano tradicional.

Para la instalación de invernaderos agrícolas sin funciones ajenas al abrigo de los cultivos o viveros donde sólo se realice el cultivo sobre terreno natural para su posterior trasplante, sin actividad comercial asociada, no será necesaria la satisfacción de la condición de parcela mínima.

3. Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un 25 por ciento de la superficie de la parcela, con una altura máxima para las naves, criaderos e instalaciones análogas de 5,50 metros, medidos en el punto más alto.

4. La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la funcionalmente indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas.

La finca así considerada deberá quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, vinculación que deberá quedar registrada, para poder acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para la obtención de la licencia.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

En todo caso, deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño. El Ayuntamiento exigirá la adopción de las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje, que podrán incluir la exigencia de arbolado de todo el perímetro, incluso con disposiciones de doble hilera.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

5. En edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras (grupo 2.c de los enumerados en el artículo 6.1.11), no se superará la dimensión de 40 metros en longitud de fachada ni en profundidad de edificación, medida ésta desde el límite en que se permita edificar de acuerdo con la regulación sectorial propia de la carretera.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

La distancia, medida en el borde de la carretera, a otra implantación similar de cualquiera de los usos contemplados en el apartado correspondiente al grupo 2.c del artículo 6.1.11 de estas normas, no será inferior a 500 metros. Cuando en una implantación se establezcan varios de los usos citados, se considerarán a estos efectos como uno solo.

6. Las construcciones industriales en el suelo no urbanizable deberán atenerse a lo establecido en el artículo 6.3.5 de estas normas. Su altura máxima será de 2 plantas y 9 metros, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

7. En el uso de vivienda asociada a un uso, la superficie edificada por vivienda no superará 150 metros cuadrados.

8. Las viviendas aisladas no vinculadas a otros usos referidas en el artículo 6.1.4 de estas normas no superarán 300 metros cuadrados de superficie construida, considerándose incluidos en este límite los locales propiamente residenciales y cuantos otros locales o construcciones pudieran existir en la parcela destinados a otros usos complementarios, tales como las actividades agropecuarias familiares o domésticas, o de mantenimiento de la parcela. Consecuentemente, en parcelas afectadas por este uso no podrá edificarse una superficie construida superior a 0'30 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela en suelo de regadío, o a 0'12 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela en suelo de secano.

Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquélla; la adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la parcela.

### Artículo 6.1.20. Campamentos de turismo

1. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá una parcela mínima de 50.000 metros cuadrados con acceso situado a menos de 100 metros de los

elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este plan general. Deberá garantizarse la resolución de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

2. No se admitirá la instalación de campamentos de turismo, áreas de acampada o acampadas en las siguientes situaciones:

- a) En zonas del suelo no urbanizable en que no lo consientan expresamente estas normas urbanísticas.
- b) En terrenos susceptibles de poder ser inundados, así como en aquellos terrenos que por cualquier causa resulten peligrosos.
- c) En un radio inferior a 150 metros de tomas de captación de aguas para el consumo de poblaciones. Dicha distancia será como mínimo de 300 metros a los puntos de evacuación de aguas residuales del campamento. Si el vertido tiene lugar en cauce aguas arriba esta distancia será de 1 kilómetro como mínimo.
- d) En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- e) En terrenos situados a menos de 500 metros de bienes de interés cultural declarados o incoados, yacimientos arqueológicos, y elementos y zonas calificadas por este plan general como suelo no urbanizable de protección del patrimonio cultural.
- f) En terrenos circundantes al perímetro del nivel máximo de los embalses y al de la línea definidora de la ribera de los lagos y lagunas en una distancia de 50 metros.
- g) En terrenos por los que discurran líneas aéreas de alta tensión, excepto en el caso de que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
  - Que la línea sea de tensión inferior a 30 KV.
  - Que la altura de la línea sea superior a 7 metros, en las condiciones más desfavorables.



- Que las características de la línea respondan a las prescripciones de cruzamientos reforzados, según el artículo 35 del reglamento de líneas áreas de alta tensión.
  - Que se establezca una zona de prohibición de uso bajo la proyección de la línea, de 5 metros a cada lado de los conductores extremos, estableciendo un balizamiento mediante valla, mojones o cualquier procedimiento que impida efectivamente el acceso de vehículos a la zona de prohibición de uso, en la que tampoco se permitirá el montaje de tiendas, caravanas u otras formas de alojamiento. Únicamente se permitirá que la viales interiores de circulación de personas y vehículos. Si la línea aérea fuera de conductores trenzados aislados la zona de prohibición podrá reducirse a 2 metros a cada lado.
  - Que los apoyos ubicados en el interior del recinto dispongan de anillo de tierra con resistencia ohmica correspondiente a zonas transitadas y que estén cercados con valla de 2 metros de altura situada a 2 metros como mínimo del exterior del apoyo.
  - En el caso de líneas de mayor tensión, el campamento deberá dividirse en dos zonas comunicadas exclusivamente por uno o varios viales bajo la línea. Las alturas y características de los cruzamientos responderán a lo establecido en el reglamento de líneas aéreas de alta tensión. Se establecerá un vallado de cierre a ambos lados de la línea, de 2 metros de altura, situado a un mínimo de 10 metros de los conductores extremos medidos en proyección horizontal, así como de los laterales de los viales de cruce de forma que se asegure la inaccesibilidad de personas y vehículos a la zona situada bajo la línea.
- h) Los situados a una distancia inferior a 500 metros de aquellos terrenos dedicados a almacenamiento de desechos y residuos sólidos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales o industriales ajenas.
- i) Los situados a una distancia inferior a 50 metros a cada lado de la red ferroviaria contados desde las aristas exteriores de la explanación. Respecto a carreteras se estará a lo dispuesto en cada caso por el órgano competente, prohibiéndose en todo caso la instalación a menos de 10 metros de la arista exterior de explanación.
- j) En aquellos terrenos o lugares que, por exigencia de interés militar, industrial, comercial, turístico o de protección de espacios naturales o de otros intereses o servidumbres públicas expresamente establecidas por disposiciones legales o reglamentarias.

3. La ocupación por el área de acampada no superará el 75 por ciento de la superficie de la finca. El 25 por ciento restante deberá destinarse a calles interiores, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común. La capacidad del campamento y el dimensionamiento de servicios se determinará a razón de 3 personas por parcela o unidad de acampada.

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de 20 metros.

La superficie construida correspondiente a edificaciones permanentes se limita carácter a 15 metro cuadrado por cada 1.000 metros cuadrados de parcela. Su altura no será superior a una planta ni 5 metros.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o el arrendamiento de parcelas. Estos hechos darían lugar a la conceptuación del campamento como urbanización residencial y parcelación urbanística ilegal, con el efecto de la aplicación de las medidas de disciplina establecidas por la legislación urbanística.

4. El conjunto de la finca se cerrará mediante un vallado que impida el libre acceso y se rodeará con una doble hilera de arbolado. La entrada al campamento tendrá una anchura mínima de 5 metros en doble dirección o de 3 metros si es de dirección única.

Los viales interiores del campamento serán suficientes en número y sus dimensiones permitirán la circulación de equipos móviles de extinción de incendios y la rápida evacuación en caso de emergencia. Su anchura no podrá ser inferior a 5 metros en viales de doble sentido, ni a 3 en viales de sentido único.

5. Además de las condiciones establecidas por estas normas urbanísticas, los campamentos de turismo y demás modalidades de acampada deberán satisfacer cuantas les impone el decreto 79/1990, de 8 de mayo, de la Diputación General de Aragón, y la legislación que lo complementa, modifique o sustituya.

## **CAPÍTULO 6.2**

### **RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo 6.2.1 Preliminar**

Los usos y las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable en el momento de la entrada en vigor del plan general revisado quedarán sujetas a las condiciones que se exponen en este capítulo.

#### **SECCIÓN PRIMERA: EDIFICACIÓN TRADICIONAL Y NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES**

##### **Artículo 6.2.2. Definiciones. Inventario de edificación tradicional y núcleos rurales tradicionales**

1. Se entiende por edificación tradicional rústica la existente en el suelo no urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo periurbano, aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso.

Comprende este epígrafe edificaciones agrícolas, ganaderas, torres o quintas de recreo asociadas a ellas o independientes, viviendas de agricultores en el medio agrario y otros edificios rurales de usos varios.

2. Se entiende por núcleos rurales tradicionales las agrupaciones de edificaciones tradicionales, incluyendo viviendas y dependencias agrícolas, almacenes, corrales, establos, y otras construcciones vinculadas a las formas de vida agrarias locales, siempre que su dimensión o características morfotipológicas no justifiquen la clasificación y tratamiento como suelo urbano y que respondan a tipos reconocibles como asentamientos tradicionales en el medio rural de Zaragoza, y aun cuando existan en ellos esporádicos ejemplares de edificación no tradicional.

3. Se realizará un inventario de la edificación tradicional y de los núcleos rurales tradicionales en el suelo no urbanizable del término municipal de Zaragoza.

La inclusión en este inventario de edificios o instalaciones existentes como tradicionales estará razonada. En los grupos y conjuntos o núcleos se diferenciarán los edificios recientes o que no reúnan las características necesarias para ser considerados como edificación tradicional.

Como complemento del inventario podrá establecerse un catálogo de los edificios, conjuntos o elementos que en su caso deban ser objeto de especial protección.

Los inventarios y catálogos podrán realizarse también por áreas parciales del suelo no urbanizable, integrados con planes especiales de protección de dichas áreas o de forma simultánea con éstos.

4. En tanto no se apruebe el citado inventario, se considerarán núcleos rurales tradicionales, con los mismos efectos previstos en esta sección, los que en los planos del plan general se delimitan como tales en el suelo no urbanizable genérico (NRT).

5. A partir del inventario y catálogo o, en su caso, del plan general, se redactarán uno o varios planes especiales mediante los que se regularán las actuaciones en los núcleos rurales tradicionales y las implantaciones de los servicios urbanísticos que sean necesarias para resolver globalmente sus necesidades, con inclusión de ordenanzas específicas que detallen las actuaciones admitidas en los edificios o los núcleos inventariados.

6. Hasta la aprobación del inventario referido y de los planes especiales de ordenación de los núcleos rurales, el suelo ocupado por los edificios tradicionales aislados o agrupados, y los núcleos tradicionales situados en el suelo no urbanizable del término municipal podrán acogerse a lo establecido en el artículo 24.b) de la ley 5/1999, urbanística de Aragón y el artículo 6.1.17 de estas normas, de acuerdo con los criterios expuestos en el artículo 6.2.3.

##### **Artículo 6.2.3. Planes especiales de regulación de los núcleos rurales tradicionales**

Los planes especiales de regulación de los núcleos rurales tradicionales contendrán, al menos, las siguientes determinaciones, desarrolladas en los documentos que la legislación urbanística exige a los planes especiales:

- a) Delimitación definitiva del ámbito, que podrá contener justificadas variaciones de reducida magnitud con respecto a la señalada en el plan general o en el inventario, en razón de las características de hecho que se constaten por causa del manejo de información más detallada.

- b) Regulación detallada de las condiciones de edificación, fijación de la parcela mínima (que podrá ser inferior a la unidad mínima de cultivo), índice de edificabilidad, retranqueos, ocupación, fondos, alturas y demás condiciones volumétricas, constructivas, arquitectónicas, de ornato, de salubridad y de higiene. Mediante todas estas determinaciones se tenderá a mantener las características del núcleo tradicional, sin incrementos significativos de sus volúmenes edificados ni transformaciones urbanísticas que lo distorcionen.
- c) Regulación de los usos admitidos, que deberán respetar los tradicionalmente implantados en el núcleo, aunque se admitan edificaciones e instalaciones que no estén vinculadas a la explotación agropecuaria; no se admitirán entre los usos compatibles la vivienda colectiva ni los usos característicos de los suelos urbanos que resulten extraños al medio rural.
- d) Trazado y características de las infraestructuras y servicios, con especial referencia a las sendas pedestres, viales de circulación, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, redes de suministro de electricidad y telefonía, etc., todo ello con los contenidos mínimos expresados en el reglamento de planeamiento para los planes especiales.

Se hará especial consideración del arbolado de las sendas, caminos y calles, y de su tratamiento superficial, que deberá mantener, en la medida en que lo permita la intensidad del tráfico, unas características ligeras adecuadas a su implantación rural, evitándose tratamientos propios de calles y vías urbanas. En correspondencia con el tratamiento del viario habrán de trazarse los sistemas de evacuación de aguas pluviales de su superficie.

En el caso de preverse red de suministro de agua no derivada de la red municipal, se incluirán las previsiones de captación del agua y, en caso de ser necesario, su adecuado tratamiento potabilizador, así como el señalamiento de la parcela o parcelas a ocupar por las infraestructuras de captación y tratamiento y las normas mínimas de calidad, control y mantenimiento.

En el caso de preverse red de evacuación de aguas no conectada a la red municipal, se incluirán previsiones de tratamiento y vertido, así como la ubicación de los equipos de depuración y las normas mínimas de calidad, control y mantenimiento.

Características de la red de alumbrado público, que podrá limitarse a la señalización del viario con unos niveles lumínicos capaces de eliminar la penumbra.

- e) Reserva de terrenos destinados a equipamientos, dotaciones, zonas verdes y espacios libres públicos, dimensionados y diseñados en consonancia con las necesidades específicas del núcleo y con sus características morfológicas históricas.
- f) Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.
- g) Previsiones relativas a la programación y gestión de las actuaciones previstas.

#### **Artículo 6.2.4. Condiciones de la edificación y el uso en ausencia de desarrollo del plan general**

Mientras no se redacten los inventarios, catálogos y planes a que se refiere el artículo precedente, para la autorización de obras y actuaciones en los edificios y ámbitos correspondientes se aplicarán las siguientes normas:

- a) El peticionario de licencia para realizar obras o implantar usos en un edificio acompañará la solicitud con documentación gráfica y escrita suficiente acerca de su estado actual, incluyendo planos, fotografías en colores y todos aquellos datos documentales de que pueda disponer sobre su época de construcción y su destino original; se acompañará también por una memoria en que se razone la condición del edificio o asentamiento, y la procedencia y efectos de la aplicación de estas normas. En el caso de edificaciones rurales aisladas tradicionales, habrá de acreditarse que se trata de construcciones anteriores a 1959.
- b) Los servicios técnicos municipales realizarán una inspección del edificio y, en su caso, del núcleo al que pertenece, e informarán sobre la aplicabilidad de estas normas.
- c) En términos generales, se permiten las obras de reforma, rehabilitación, reestructuración y reconstrucción en los edificios existentes con mantenimiento de las características de volumen actuales. Con este propósito, la autorización será consecuenta a la previa inspección municipal a la que se ha hecho referencia en el apartado anterior, en la que se verificarán las características del edificio y, en su caso, su pertenencia a uno de estos asentamientos.
- d) En el interior de los núcleos rurales tradicionales, cuando las condiciones de la edificación existente no permitan su rehabilitación o reconstrucción, o en

el caso de que no sea posible identificar la envolvente del volumen, se permitirá edificar una construcción total o parcialmente de nueva planta con una superficie construida total máxima de 150 metros cuadrados, y una altura máxima de 2 plantas y 7 metros. En el acto de autorización y con la pertinente motivación, podrá admitirse la elevación de una planta más o limitarse a una planta menos, con objeto de adecuar la construcción a otras tradicionales existentes de mayor o menor altura en su entorno concreto; igualmente podrán determinarse soluciones singulares que incluyan el aprovechamiento bajo cubierta o la construcción de falsas. Cuando se autorice una planta más, ello no supondrá la admisión de una superficie construida superior al máximo general. Cuando de esta limitación derive una disminución de la superficie edificable por debajo de los citados 150 metros cuadrados, no se producirá derecho a indemnización.

- e) Para la autorización de obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación o nueva planta en el interior de los núcleos rurales tradicionales no se exigirá la disponibilidad de la parcela mínima edificable exigida con carácter general en el suelo no urbanizable, sino de una parcela cuyas dimensiones sean acordes con las tradicionales en el núcleo en que se sitúa. En ausencia de plan especial de mejora, no podrán producirse segregaciones ni divisiones del suelo en el interior de estos núcleos. Una vez aprobado el plan especial de mejora, las segregaciones y divisiones de suelo requerirán licencia urbanística de parcelación.

En los edificios rurales tradicionales aislados, podrán autorizarse obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación aun cuando no satisfagan la condición de parcela mínima edificable, siempre que se mantenga el volumen actual.

- f) Para la autorización de obras de edificación en los núcleos rurales tradicionales no se exigirá el cumplimiento de las condiciones que en cuanto a dotación de infraestructuras y accesos se requiere para la edificación de los solares en el suelo urbano (artículo 2.1.2 de las normas), considerándose suficiente la disposición de acceso rodado, agua de pozo o fuente común con las debidas garantías de potabilidad, y saneamiento individual o común, con garantías técnicas de que no se produce contaminación freática.
- g) Tanto en las obras de rehabilitación como en la edificación de nueva planta, deberán mantenerse las características tipológicas, volumétricas, compositivas, constructivas, de materiales, colores, texturas y, en general, relativas a la apariencia externa, a los modos de implantación en la parcela y a la relación con el viario y los espacios libres públicos y privados que sean tradicio-

nales de las construcciones en el entorno en que se sitúan o de su misma naturaleza.

- h) Se permite la implantación de nuevos usos de vivienda unifamiliar, dependencias agrarias, equipamientos al servicio del asentamiento o relacionados con el medio agrario, hostales, pensiones y restaurantes, respetando en todo caso las características tipológicas de la edificación y las limitaciones generales expresadas en los dos apartados anteriores. Estos usos estarán limitados por las condiciones de accesibilidad y estacionamiento de que dispongan los locales y emplazamientos.

Los usos existentes en los núcleos rurales tradicionales que no resulten acordes con estas normas no podrán ampliarse, pudiendo sólo sustituirse por otros usos permitidos.

- i) Cuando se produzcan actuaciones de reforma, renovación o construcción de edificios o locales destinados a ser utilizados como talleres o actividades industriales en los núcleos rurales tradicionales, se respetará la normativa de usos regulada por estas normas para la zona A-1, grado 4.2, del suelo urbano consolidado.

El trámite de autorización en ausencia de plan especial será el establecido en el artículo 25 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

#### **Artículo 6.2.5. Monasterio de Santa Fe y cuevas de Juslibol y Villamayor**

El conjunto del monasterio cisterciense de Santa Fe de Huerva y los asentamientos troglodíticos de Juslibol y Villamayor, comprendidos en el suelo no urbanizable, se regularán mediante planes especiales de ordenación que atiendan a sus peculiares características.

En ausencia de plan especial, los edificios de vivienda y las cuevas existentes en estos ámbitos podrán ser objeto de obras de conservación, adecuación, mejora y consolidación, pero no de ampliación ni cambio de uso. Fuera de ellos, no será admitida ninguna nueva edificación, ni cualesquiera obras, instalaciones o usos del suelo que pudieran afectar desfavorablemente al conjunto monumental de Santa Fe y las cuevas existentes en Juslibol y Villamayor, o desvirtuar las condiciones de los asentamientos.

#### **Artículo 6.2.6. Edificación dispersa.**

1. Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor de la presente revisión del plan general, cuando se ajusten a las condiciones de otorgamiento de las

respectivas licencias, quedarán en la situación de «edificios existentes no calificados fuera de ordenación» a la que se refiere el artículo 3.1.2 de estas normas.

2. Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el plan general revisado, y con las condiciones dadas por estas normas urbanísticas. Cuando, además de la vivienda, en los terrenos correspondientes se desarrolle alguno de los usos permitidos por el plan, podrán edificarse construcciones vinculadas a dicho uso con arreglo a las condiciones establecidas por estas normas, deduciendo de los valores máximos que se admiten las superficies ocupadas o edificadas por las construcciones existentes.

3. Se permiten como compatibles con las viviendas existentes talleres en situación a), con unos límites de 50 metros cuadrados de superficie y 2 CV de potencia mecánica.

## **SECCIÓN SEGUNDA: OTRAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES LEGALMENTE AUTORIZADOS**

### **Artículo 6.2.7. Edificación y uso industrial**

Los usos industriales legalmente autorizados y las edificaciones correspondientes a ellos, sólo podrán reformarse o ampliarse cuando concurren circunstancias de interés público, mediante el procedimiento especial previsto al efecto por el artículo 25 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón. La autorización sólo podrá amparar una ocupación máxima por la edificación del 40 por ciento de la superficie de la parcela. Se exigirá, como condición de dicha autorización, la disposición de pantallas de arbolado, en doble fila como mínimo, en todo el perímetro de los terrenos.

Esta disposición solamente será aplicable a las industrias situadas en suelo no urbanizable especial de protección del sistema productivo agrario, de regadío o de secano. En todas las demás categorías del suelo no urbanizable, las edificaciones industriales legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor del plan general revisado que no satisfagan su normativa quedarán fuera de ordenación, de acuerdo con el régimen establecido en el artículo 3.1.1. de estas normas.

### **Artículo 6.2.8. Otros usos legalmente autorizados**

El resto de los usos legalmente autorizados que se ajusten a sus respectivas licencias, pero que no correspondan a usos permitidos por estas normas, tendrán la consideración de usos tolerados restringidos, regulados por el artículo 2.7.18, pudiendo sólo sustituirse por otros usos permitidos.

Se exceptúan de esta consideración aquellos usos de interés público legalmente autorizados, con licencia urbanística y obras ejecutadas, con respecto a los cuales la norma reguladora de la categoría del suelo no urbanizable que le corresponda establezca expresamente la condición de tolerados, de acuerdo con el régimen establecido en el artículo 2.7.17 de las normas.

### **Artículo 6.2.9. Usos y edificaciones no autorizados legalmente**

1. Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes normas en la categoría de suelo en que se sitúen.

A tal efecto, se tramitará la obtención de las correspondientes autorizaciones y licencias mediante la aportación de un expediente de legalización que incluya la misma documen-

tación exigida para el supuesto en que las edificaciones y usos existentes fueran a establecerse de nueva planta, más toda aquella que sea necesaria para acreditar el estado actual al que se refiere, en forma de planos, memoria, fotografías en colores y cualquier otra que fuera necesaria. La autorización se atenderá a la misma tramitación que si se tratara de una implantación de nueva planta, con la especificidad de que se dará cuenta al servicio municipal competente en materia de disciplina urbanística con objeto de que pueda valorar la procedencia de la aplicación de medidas de sanción.

2. En caso de que la edificación o los usos no se atengan a las condiciones establecidas por el plan general revisado, los particulares podrán impulsar su legalización, cuando sea posible, garantizando su adecuación, mediante las obras de acondicionamiento de la edificación y de dotación de servicios, las medidas correctoras de su impacto y las modificaciones de su uso que sean necesarias para acomodar su situación a la admitida por estas normas.

A tal efecto, el expediente de legalización a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se completará con los proyectos y documentos relativos a cuantas obras de adecuación sean necesarias para propiciar la adecuación al presente plan revisado.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que resultaran precedentes en caso de no haberse agotado los plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas establecidos por la legislación urbanística. Tanto a estos efectos como a los relativos a la aplicación de medidas de reposición del estado de cosas previo a la comisión de la infracción y a cualesquiera otros que pudieran derivar legalmente de ésta, se considerará que, no siendo compatibles con el plan general revisado, la edificación y los usos no son legalizables.

3. Cuando estuviera acreditada la expiración de los plazos de caducidad para la iniciación de actuaciones de reposición de la realidad al estado anterior a la infracción que establece la legislación vigente, las obras que no fueran acordes con la normativa de este plan general revisado quedarán calificadas como fuera de ordenación, sin perjuicio de las medidas que, con arreglo a la ley y al planeamiento, pudieran establecerse en orden incluso, a la restauración territorial.

4. En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atenderán a los criterios establecidos con carácter general en la sección segunda del capítulo 2.7 de estas normas.

5. Las explotaciones ganaderas podrán acogerse a las medidas de legalización establecidas en el decreto 200/97, de 9 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba la directriz parcial sectorial sobre actividades e instalaciones ganaderas.

## **SECCIÓN TERCERA: NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SITUACIÓN IRREGULAR**

### **I. NÚCLEOS DE POBLACIÓN IRREGULARES EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo 6.2.10. Núcleos de población irregulares en el suelo no urbanizable**

1. Conforme a lo establecido en el apartado 2º del artículo 181 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, en ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

2. En consecuencia, el plan general, fundamentalmente a través de la definición de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población, establece medidas dirigidas a impedir la ampliación y la consolidación por la edificación o la mayor fragmentación de la parcelación de los suelos afectados por procesos de parcelación ilegal.

3. Todos los usos sobre estos suelos que, por su vinculación con la residencia, motivan su calificación como núcleos de población, tienen la consideración de disconformes con el plan y no tolerados. Todas las construcciones existentes en estos suelos con el fin de propiciar dichos usos, ya sean de edificación, de vallado o de infraestructura, tienen la consideración de fuera de ordenación.

4. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplazan en suelo no urbanizable especial, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, tendiendo a la desaparición de la urbanización, bien de modo inmediato, bien a medio o largo plazo por aplicación rigurosa del régimen definido para las construcciones fuera de ordenación y los usos no tolerados, así como de las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

Se entiende implícita en la aprobación de la revisión del plan general la declaración de utilidad pública a efectos de la expropiación del suelo afectado por un proceso de parcelación urbanística ilegal, con objeto de reponerlo al estado previo a las infracciones cometidas, y sin perjuicio de la aplicación de las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder, tanto en orden a su sanción como en la aplicación de medidas de restablecimiento de la legalidad vulnerada por cuenta de los infractores.

## II. NÚCLEOS DE POBLACIÓN IRREGULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### Artículo 6.2.11. Parcelaciones urbanísticas irregulares en suelo urbano no consolidado

1. Cuando en el suelo urbano no consolidado ordenado por este plan general revisado se incluya suelo que soporte núcleos de población formados irregularmente sobre suelo no urbanizable de planes generales anteriores, se procederá conforme a lo dispuesto en este artículo.

2. Las parcelaciones irregulares que hayan quedado incluidas en el suelo urbano no consolidado (zona K) deberán desarrollarse mediante la aprobación y ejecución de planes especiales destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas a las previsiones del plan general revisado, tanto en orden a la regulación de aprovechamientos, como a la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y al saneamiento de las condiciones de la implantación.

A estos efectos, la documentación gráfica del plan general revisado incorpora la delimitación de un sector por cada parcelación irregular que se encuentra en esta situación. Cada sector completo habrá de ser objeto de un solo plan especial.

3. Mientras no se aprueben definitivamente los planes especiales a que hace referencia el apartado anterior y se complete su ejecución, a los suelos correspondientes se les aplicará el régimen establecido para las parcelaciones ilegales incluidas en el suelo no urbanizable, no permitiéndose ni considerándose a ningún efecto legalizable la parcelación ni la edificación en ellas ni en su entorno próximo, de acuerdo con lo establecido en este título de las normas y, en especial, en su artículo 6.3.4.

Todos los edificios existentes en el interior de estas zonas K que no contaran con la necesaria licencia se considerarán construcciones no autorizadas disconformes con el plan, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.2.9 de estas normas mientras no se apruebe el correspondiente plan especial.

4. Con carácter general, se establece un plazo de dos años para que los interesados presenten a trámite los planes especiales correspondientes a los sectores de suelo urbano no consolidado en los que persistieran parcelaciones urbanísticas irregulares.

### Artículo 6.2.12. Determinaciones del planeamiento especial

Los planes especiales redactados con la finalidad expresada en el artículo 6.2.11 deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del ámbito ordenado. Aun cuando éste se atenderá estrictamente al suelo consolidado por la urbanización irregular, el Ayuntamiento puede exigir la adición de suelos exteriores a él destinados exclusivamente a soportar espacios libres y equipamientos públicos, de cesión gratuita y obligatoria, que no estarán al servicio exclusivo de los núcleos de población ordenados, destinándose a corregir la agresión territorial producida por el núcleo o a compensar las insuficiencias dotacionales producidas por la población asentada irregularmente sobre los suelos urbanos de su entorno.
- b) Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario público general del municipio; se considerará la incidencia sobre el entorno de la circulación de vehículos en los accesos a la urbanización, estableciendo con cargo a los gastos de urbanización, si es necesario, la mejora de dichos accesos, en cuanto a su dimensión y tratamiento, aunque se sitúen fuera del núcleo de población.

Aun cuando, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del plan especial todo el suelo destinado a soportar la red viaria será inscrito en el Registro de la Propiedad como finca independiente, adscrita a tal uso, indivisible y carente de aprovechamiento urbanístico.

En ningún caso se admitirá un trazado de la red viaria que no se atenga a las condiciones mínimas exigidas por la normativa de protección frente a incendios, debiéndose contemplar la adecuación de las calles a la anchura mínima y demás condiciones de trazado y construcción como determinación de obligada materialización por los proyectos de reparcelación y urbanización que desarrollen el plan especial.

- c) Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicas o privadas. Se destinará a espacios libres públicos o comunitarios de uso público, al menos, el 10 por ciento de la superficie del sector que se ordene. Dichos espacios cumplirán las condiciones geométricas impuestas por el reglamento de Planeamiento, y se situarán de forma concentrada y accesible.

Aun cuando, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del plan especial los terrenos destina-

dos a soportar los espacios libres y dotaciones quedarán inscritos en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, adscritas a tales usos, indivisibles y, en su caso, carentes de aprovechamiento urbanístico.

- d) Determinación relativas a la parcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2.13 de estas normas.
- e) Razonamiento del cálculo de los parámetros de edificabilidad y del aprovechamiento medio del sector, conforme a las normas contenidas en esta sección.
- f) Reglamentación pormenorizada de los usos pormenorizados del suelo, de los índices cuantitativos de aprovechamiento, las condiciones urbanísticas, sanitarias, higiénicas y de ornato de las construcciones y de los cerramientos de las propiedades, con atención a los dispuesto en los artículos 6.2.14, 6.2.15 y 6.2.16.
- g) Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales. Se incluirán las determinaciones que sean precisas en relación con la clausura de todos los pozos ciegos, fosas sépticas e instalaciones individuales de vertido existentes en el área, que será obligatoria desde el momento de la finalización de la ejecución de la urbanización.
- h) Plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución de los elementos discordantes -con señalamiento de plazos- por otros que resulten adecuados.
- i) Estudio de los riesgos naturales que pudieran presentarse en la zona, y justificación de la ordenación y las medidas especiales adoptadas en relación con su prevención.
- j) Determinaciones dirigidas a la reducción de los impactos ambientales del núcleo de población sobre su entorno, con atención a la integración paisajística, para la que se preverá, si resulta pertinente, la plantación de especies arbóreas.
- k) Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.

- l) Sistema de actuación y plazos para la ejecución de la urbanización, el acondicionamiento y la legalización de las edificaciones, y, en general, el cumplimiento de las obligaciones contraídas, con mención expresa de las consecuencias del incumplimiento de estas obligaciones. No se admitirá la ejecución parcial del plan especial ni la división del sector en más de una unidad de actuación. Tampoco se admitirá la división de la etapa única en diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, salvo que la primera corresponda a la implantación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.
- m) Documento de garantías y compromisos a que deban ajustarse la ejecución de la urbanización y su conservación. Aun cuando el Ayuntamiento reciba cesiones de suelo de sistemas por efecto de la ejecución del plan, podrá exigir la constitución por plazo indefinido de una entidad de conservación, en la que se integren todos los propietarios de terrenos, para el mantenimiento de la urbanización.

**Artículo 6.2.13. Determinaciones referentes a las condiciones de parcelación de los terrenos incluidos en el sector**

1. A partir del momento de la aprobación inicial de este plan general revisado, queda suspendido todo acto de parcelación de terrenos en el interior de las zonas calificadas como K.
2. Los planes especiales a los que se refiere el artículo anterior determinarán la agrupación o agregación de todas aquellas parcelas colindantes que pertenezcan al mismo propietario, con independencia de su situación civil anterior e incluso en el caso de que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad; dicha determinación se materializará con la aprobación del proyecto de reparcelación. Las unidades prediales así formadas estarán plenamente sometidas a las limitaciones establecidas en este artículo.
3. Así mismo, los planes especiales establecerán cuantas medidas resulten pertinentes para fomentar la agrupación o agregación de parcelas contiguas.
4. Los planes especiales determinarán una parcela mínima que no podrá ser inferior a la superficie que se encuentre consolidada en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse.

En caso de existir una situación de heterogeneidad tal que haga difícil establecer esta superficie, se determinará un valor característico, por debajo del que no podrá descender la superficie que se establezca para la parcela mínima a efectos de segregación o división, correspondiente a aquel valor tal que el 67 por ciento de las parcelas existentes, y



no más, tengan igual o mayor superficie, siempre que no sea inferior a 700 metros cuadrados.

Sobre cada parcela con esta superficie mínima se podrá construir una y sólo una vivienda. El plan especial podrá determinar que se considerarán edificables las parcelas inferiores a la mínima que ya estuvieran segregadas antes de la aprobación inicial de la presente revisión del plan general, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas; en caso contrario, las parcelas inferiores se agruparán con sus colindantes en el proceso de gestión del plan especial.

#### **Artículo 6.2.14. Determinaciones referentes a los usos admitidos**

1. Se considerarán usos lucrativos admitidos en las zonas K la vivienda unifamiliar, los agrícolas vinculados a la explotación familiar, con posibilidad de construcción de invernaderos y viveros, y los ganaderos compatibles con la dedicación residencial.

2. En ningún caso se admitirá más edificación residencial que la vivienda unifamiliar aislada o pareada, con exclusión expresa de las viviendas en hilera, de las agrupaciones en forma de propiedades horizontales tumbadas y, en general, de la construcción de más de una vivienda en cada parcela.

Quedará prohibido el asentamiento, en los núcleos a que se refiere este artículo, de elementos de naturaleza móvil que no sean característicos de una ocupación residencial permanente, tales como caravanas, contenedores, casas móviles, casetas prefabricadas de obra, etc., así como el empleo de materiales que no mantengan las mínimas condiciones de ornato establecidas por estas normas y por el plan especial.

3. Las naves para usos agropecuarios no podrán superar los 200 metros cuadrados construidos ni los 4 metros en el punto más alto de la cubierta.

#### **Artículo 6.2.15. Determinaciones referentes a la edificabilidad y el aprovechamiento medio**

1. La edificabilidad sobre parcela neta establecida por el plan especial en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse, no podrá superar el denominado índice ponderado de edificación, resultado de aplicar un coeficiente de mayoración de 1'15 al índice característico de edificación.

Se define como índice característico de edificación aquel valor tal que exactamente el noventa por ciento, y no más, de los índices consolidados de edificación, sean inferiores a él. Para elaborar la tabla de distribución de frecuencias de índices consolidados de edificación sobre la que ha de calcularse dicho índice, solamente se considerarán aque-

llas parcelas que soporten construcciones de más de 5 metros cuadrados de superficie construida; para determinar el índice consolidado de edificación se dividirá la superficie construida en cada parcela (sin incluir la correspondiente a chozas y demás construcciones móviles o provisionales, ni la de elementos construidos de superficie igual o inferior a 5 metros cuadrados) por la superficie neta real de parcela (sin incluir la correspondiente a caminos y espacios colectivos, aun cuando registralmente formen parte de ella por constituirse mediante servidumbre o por vía de hecho).

Con independencia de lo anterior, la superficie edificable lucrativa en el conjunto del área no podrá superar el resultado de aplicar a la superficie parcelada neta total un índice de edificabilidad de 0'25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ni tampoco el consecuente de multiplicar el número máximo de edificios de vivienda admisibles, de acuerdo con la ordenación de la parcelación (considerando las posibilidades de parcelación de acuerdo con la parcela mínima que se establezca), por su superficie unitaria construida máxima, no superior a 200 metros cuadrados.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.19 de estas normas, se considerará a todos los efectos que el estado actual de la edificación y de la estructura parcelaria, independientemente del estado de cosas en el momento en que se tramite el plan especial, es el reflejado en la planimetría y los datos catastrales correspondientes al momento de la publicación de la aprobación inicial de la presente revisión del plan general (18 de junio de 1999).

2. El aprovechamiento medio de cada zona K, será el resultado de dividir la superficie edificable lucrativa total, obtenida según lo dispuesto en el apartado anterior, por la superficie del sector.

Los terrenos destinados a soportar la cesión al Ayuntamiento del porcentaje del aprovechamiento medio establecido por la legislación vigente deberán constituir fincas vacantes de edificación anterior. No obstante, en esta categoría del suelo urbano no consolidado se considerará admisible, con carácter general, la sustitución económica de dicha cesión por su equivalente en metálico.

3. Con el fin de fomentar la agrupación de parcelas o de adecuar la ordenación a las características de la ocupación existente, los planes especiales podrán determinar una escala progresiva y discontinua de índices de edificabilidad en función de la superficie de parcela, determinando para cada espectro de superficies de parcela un valor máximo absoluto de la superficie construida autorizable, y aun cuando de ello resulten en algunas parcelas índices superiores al máximo medio definido conforme a lo dispuesto en el apartado 1º de este artículo, siempre que no se superen los 200 metros cuadrados construidos en ninguna parcela. En la memoria justificativa del plan se razonarán los criterios manejados para la asignación de estos valores, y se acreditará que la superficie

edificable resultante en el conjunto del área no supera el resultado de multiplicar el suelo residencial parcelado total por el índice definido en el apartado 1º.

**Artículo 6.2.16. Determinaciones referentes a las características de la edificación**

1. Los edificios de vivienda no podrán sobrepasar la altura máxima de dos plantas ni 7 metros de altura de cornisa; en los casos en los que así lo aconseje el estado consolidado del núcleo, el Ayuntamiento podrá exigir que el plan especial, en todo su ámbito o en parte de él, limite la altura a una planta y 4 metros.

2. Los edificios destinados a vivienda unifamiliar no podrán superar una superficie computable a efectos de edificabilidad de 200 metros cuadrados.

3. Todas las edificaciones destinadas a vivienda satisfarán las disposiciones legalmente vigentes en materia de construcción y habitabilidad.

Las edificaciones existentes antes de la ejecución del plan especial no se verán afectadas en su situación legal por la actuación urbanística, de modo que será exigible, posteriormente, la tramitación ante el Ayuntamiento de los pertinentes expedientes de legalización de obras suscritos por técnico competente, con el contenido propio del proyecto de ejecución y con contemplación de cuantas obras sean necesarias para adecuar íntegramente los edificios y otros elementos construidos a la normativa urbanística, sobre construcción y sobre habitabilidad.

Todo expediente de legalización de obras redactado con el objeto y en las circunstancias indicados en el párrafo anterior, deberá constatar explícitamente la efectiva conexión de la parcela a que se refiera con los servicios e infraestructuras urbanísticas contemplados por el planeamiento ejecutado.

**Artículo 6.2.17. Contenido formal del planeamiento especial**

Con independencia de cuanta documentación exige la legislación urbanística para los planes especiales, los que se tramiten para la adecuación y el desarrollo de las zonas K del suelo urbano no consolidado contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa, en la que, en particular, se consigne pormenorizadamente la situación registral de la propiedad y la consolidada de hecho en el estado de la posesión, la edificación y los usos del suelo y las infraestructuras y servicios existentes, así como todos aquellos datos históricos de la parcelación relativos a fechas de las segregaciones, personas implicadas o grado de estabilidad en la utilización de la edificación por los parcelistas. Se

incluirá igualmente una relación de todos los titulares actuales de suelo, con sus nombres, apellidos y direcciones.

La memoria informativa incorporará, como anejo, una ficha de estado actual de cada parcela, con expresión de cuantas características resulten relevantes para la actuación (superficie de la parcela, superficie construida, usos, características de la edificación, parámetros urbanísticos consolidados, titularidad, datos registrales y catastrales, fechas de segregación y última transmisión, valoración de las obras y los cerramientos en relación con las normas de ornato del plan, medidas correctoras previstas, existencia de pozos de captación y vertido...), fotografía o fotografías en colores, y croquis de la edificación existente.

- b) Memoria justificativa de la oportunidad de la actuación, así como de los plazos a los que vaya a ajustarse, de la ordenación, de los parámetros urbanísticos adoptados, del sistema de actuación procedente y de cuantos compromisos deban asumir las partes implicadas.

La memoria justificativa incorporará, como anejo, un documento con los siguientes contenidos:

- Estudio de riesgos naturales.
- Proyecto de integración paisajística.
- Proyecto de medidas para la minimización de los impactos ambientales derivados de los vertidos, suministros y captaciones motivados por el núcleo, y de la circulación de vehículos en sus accesos.

- c) Planos de información, con expresión de la delimitación del sector, de los predios existentes y del estado de la propiedad, de las características de la edificación y de los usos del suelo, de las infraestructuras individuales de captación de agua y vertido que existan, y de la situación en relación con las infraestructuras territoriales existentes. Estos planos se elaborarán a escala adecuada, no inferior a 1:2.000.

- d) Planos de ordenación, con el contenido y la escala propios de los planes especiales de ordenación integral.

- e) Ordenanzas reguladoras.

- f) Plan de etapas.

- g) Estudio económico y financiero.
- h) Documento de compromisos de la iniciativa particular, conforme con lo establecido con carácter general por el artículo 52 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

**CAPÍTULO 6.3**

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN**

**Artículo 6.3.1. Protección del paisaje y de la vegetación**

1. Los tipos de las construcciones en el suelo no urbanizable habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje, ateniéndose a las condiciones especificadas en el artículo 6.1.18 de estas normas.

2. La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural y en el de protección de la huerta honda.

No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen.

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

Se realizará un catálogo de árboles o masas vegetales característicos o singulares.

4. Sin perjuicio de lo que pueda establecerse en normas y ordenanzas específicas o de la reglamentación que pudiera resultar de su inclusión en instrumentos específicos de protección, en el suelo no urbanizable estará sujeta a licencia la corta de árboles integrados en masa arbórea y de árboles aislados de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Para los aprovechamientos de leñas o de maderas de especies de crecimiento lento, será necesaria la autorización del Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, para cuya obtención deberá hacerse constar en la solicitud correspondiente (formato oficial de solicitud de aprovechamientos) el lugar o lugares de la finca donde pretende realizar-

se el aprovechamiento, así como su cuantía. Se incluyen también en este supuesto los árboles aislados cuya madera tenga como destino la venta.

En este caso, independientemente de la autorización del órgano autonómico indicado se exigirá la obtención previa de licencia municipal de corta.

- b) Los aprovechamientos de maderas de especies de crecimiento rápido (principalmente, choperas de producción, eucaliptus, etc.), deberán ser notificados (formato oficial de notificación de corta) al Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón con anticipación mínima de quince días.

En este caso no será precisa la obtención de licencia municipal, puesto que el aprovechamiento es asimilable a un cultivo.

- c) En los supuestos de aprovechamientos de carácter doméstico que se soliciten dentro de la propia explotación (árboles aislados), el Agente de la Protección de la Naturaleza de la Diputación General de Aragón procederá a la emisión de una autorización directa, siempre que lo estime pertinente. En términos generales, se considera aprovechamiento doméstico aquel cuyo volumen no supera los 16 estéreos/año (metros cúbicos de madera apilada, incluyendo los huecos).

En este caso, independientemente de la autorización del órgano autonómico indicado se exigirá la obtención previa de licencia municipal de corta cuando el diámetro del árbol sea superior a los 20 centímetros, ello con el fin de garantizar que no se producen talas de ejemplares de especial significado.

- d) Para la tala de árboles ubicados en el interior de recintos cerrados en el suelo no urbanizable en los que el Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón no considera oportuno intervenir, tales como huertos familiares, casetas, urbanizaciones ilegales y otros análogos, será necesaria la obtención previa de licencia municipal de corta cuando el diámetro del árbol sea superior a los 20 centímetros.
- e) Se excluyen de licencia municipal las plantaciones frutales productivas en marco regular, características de la región.

5. Conforme al artículo 228 del reglamento de montes, aprobado por decreto 485/1962, de 22 de febrero, en desarrollo de la ley de montes de 8 de junio de 1957, los dueños de fincas de propiedad particular pobladas total o parcialmente con las especies forestales determinadas por la propia norma o, en su desarrollo, por el órgano competente de la

Administración, están obligados a presentar ante el Ayuntamiento declaración jurada, por duplicado y en modelo oficial, enviando éste uno de los ejemplares al Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón. En lo sucesivo, los dueños deberán comunicar al Ayuntamiento y al órgano autonómico los cambios de dominio que tengan lugar en tales fincas.

Ningún aprovechamiento forestal, de los señalados en el apartado anterior de este artículo, podrá ser autorizado en una finca de propiedad particular si los dueños no han cumplido el requisito de la declaración jurada, de la que deberán presentar copia junto con la correspondiente solicitud.

6. Salvo que se trate de fincas dedicadas a la producción industrial de maderas, no se autorizará cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas salvo que el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al 80 por ciento de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados en las zonas de dominio y uso público que al efecto se señalen, utilizándose las especies adecuadas que en el mismo acto se indiquen.

7. Con el fin de preservar su función como corredores biológicos, no se permitirá el entubado de las acequias principales integrantes de la red básica que recorre el suelo no urbanizable del término municipal; la red básica se considera integrada por los siguientes elementos:

- Acequia de Camarera.
- Acequia de Mambas.
- Acequia de la Almozara.
- Acequia de Plano.
- Acequia del Frasnó.
- Acequia de Enmedio.
- Acequia de la Almotilla.
- Acequia de Escorredero.
- Acequia de San Juan.

- Acequia de Juslibol.
- Acequia del Cascajo.
- Acequia del Rabal.
- Acequia de Urdán.
- Acequia de Quinto.
- Acequia de San Miguel.
- Acequia del Acequiazo.
- Acequia del Sasillo.
- Acequia del Cano.
- Acequia de Urdana.
- Acequia de la Plana.
- Acequia del Val.
- Acequia de la Acequieta.
- Acequia del Saso.

En el caso de que se proceda al revestimiento de sus cajeros u otras actuaciones de mejora de la eficacia hidráulica de los cauces, deberán emplearse estudiarse alternativas que compaginen su mejor funcionamiento hidráulico con el aporte hídrico a la vegetación acompañante.

#### **Artículo 6.3.2. Protección de cauces públicos**

1. Con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural (artículos 6.3.9 y 6.3.10), y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

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

- a) Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera

como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

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

3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el reglamento del dominio público hidráulico aprobado por real decreto 849/1986, de 11 de abril, o en la normativa que lo complemente o sustituya.

De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca -que sólo la otorgará en casos muy justificados- y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas y, especialmente, en sus artículos 6.3.13, 6.3.14 y 6.3.15. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

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

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

4. El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de 100 metros, contados a partir de ambos límites del álveo del cauce.

#### **Artículo 6.3.3. Protección de vías pecuarias**

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo 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 la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de «desarrollo sostenible» y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural. Aun subordinada a las actividades pecuarias, se considera fundamental la utilización de las vías pecuarias para fomentar el contacto de la población urbana con el medio rural, sirviendo a la demanda de esparcimiento y recreo al aire libre y promoviendo una conciencia conservacionista ciudadana.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, a la sazón la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del dominio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafección de las vías pecuarias.

Entre tanto dicha competencia no se desarrolle en todos sus términos, se considera válida a efectos urbanísticos la clasificación de las vías pecuarias necesarias existentes en el término municipal de Zaragoza contenida en la orden del Ministerio de Agricultura de 16 de mayo de 1966, modificada por orden de 4 de mayo de 1972, y entendida en la medida en que mantenga su vigencia después de las afecciones implicadas por procesos consumados de construcción de infraestructuras o de urbanización:

### Cañadas reales:

- Cañada real de Barcelona (anchura de 30 metros en el tramo desde el término municipal de La Puebla de Alfindén al camino del Lugarico de Cerdán, y de 75'22 metros desde el Lugarico de Cerdán hasta el final de su recorrido).
- Cañada real de Huesca (anchura de 75'22 metros).
- Cañada real de Castejón (anchura de 75'22 metros).
- Cañada real de Zaragoza a Muel (anchura de 75'22 metros).
- Cañada real de Torrero (anchura de 75'22 metros).

### Cordeles:

- Cordel del Castellar (anchura de 37'61 metros).
- Cordel de Fuentes de Ebro (anchura de 37'61 metros).
- Cordel de Mezalar (anchura de 37'61 metros).
- Cordel de Camarena (anchura de 37'61 metros).

### Veredas:

- Vereda de Juslibol (anchura de 20'89 metros).

- Vereda de la Plana (anchura de 20'89 metros).
- Vereda de Épila (anchura de 20'89 metros).
- Vereda de la Ribera (anchura de 20'89 metros).
- Vereda de Villamayor a Farlete (anchura de 20'89 metros).

### Coladas:

- Colada del Paso de los Acampos (anchura de 10 metros).

Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en el proyecto técnico de clasificación que sirvió de base a las órdenes ministeriales citadas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

3. Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y a salvo de las delegaciones o convenios que en el futuro pudieran tener lugar, el Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística, y de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, reguladora de sus condiciones de protección, o bien de las que determinen su nuevo destino en caso de desafección por constatarse su inadecuación para el tránsito de ganado y su insusceptibilidad de usos compatibles y complementarios.

4. A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos en el suelo no urbanizable que, conforme a su normativa específica, resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción

prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. También se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrista, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a) los vallados transversales;
- b) la publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones;
- c) las actividades extractivas;
- d) los vertidos de cualquier clase;
- e) el asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza;
- f) el tránsito de automóviles todoterreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica;
- g) la caza en todas sus formas, y
- h) los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido;

5. En los planes especiales de mejora de la red de caminos rurales a que hace referencia el artículo 6.1.5 de estas normas, las vías pecuarias se integrarán como elementos estructurantes, especialmente vinculados con los itinerarios de gran recorrido (GR).

6. 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 suelos no edificables.

Estas limitaciones 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 su normativa específica.

7. Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

#### **Artículo 6.3.4. Protección respecto a la formación de núcleos de población**

1. Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

2. En el suelo no urbanizable, la construcción de viviendas y cualesquiera otros edificios que conlleven usos residenciales sólo se permite en las condiciones establecidas en estas normas, y en disposición y situación sobre el suelo que no genere aquellas necesidades y no forme ni posibilite la formación de un núcleo de población.

En los procedimientos de aprobación de usos o edificaciones con destino a vivienda los informes se pronunciarán, previas las comprobaciones necesarias, sobre el cumplimiento de esta condición, especificando los hechos concretos y razones objetivas en que se base su pronunciamiento.

3. Se considerará que una parcelación en el suelo no urbanizable es susceptible de dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando la segregación o división tenga lugar en el interior de un núcleo de población en suelo no urbanizable existente con anterioridad.
- b) Cuando la segregación o división tenga lugar en el entorno inmediato de un núcleo de población existente con anterioridad, aun cuando no esté incluido en el suelo no urbanizable.



- c) Cuando la segregación o división dé lugar a una o más parcelas resultantes, ya como fincas independientes o como participaciones delimitadas en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el artículo 6.1.4 de estas normas.
- d) Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el artículo 6.1.4 para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.
- e) Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.
- f) Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de suelo no urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes.
- g) Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.

Con la debida motivación basada en los supuestos señalados, el Ayuntamiento denegará la autorización para la parcelación de terrenos comprendidos en el suelo no urbanizable por causa de riesgo objetivo de formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población.

Estas limitaciones se harán extensibles a los terrenos comprendidos en núcleos de población de origen irregular que el plan general incluya en los suelos urbano no consolidado y urbanizable no delimitado, siempre que no se hayan aprobado los correspondientes planes especiales o parciales y los instrumentos de gestión que los desarrollen, conforme a lo dispuesto en los bloques II y III de la sección tercera del capítulo 6.2 de estas normas.

4. Se considerará que la construcción de un nuevo edificio en el suelo no urbanizable, o el cambio de uso de uno existente, es susceptible de alentar la formación de un núcleo de población y, por tanto, no resulta autorizable, cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando la edificación se situara en un núcleo de población, o en una parcelación que pudiera dar lugar a su formación conforme a lo indicado en el apartado anterior, o bien en su entorno inmediato.
- b) Cuando la edificación se situara en una parcela inferior a la mínima susceptible de soportarla, conforme a lo expresado en el artículo 6.1.4 de estas normas.
- c) Si se tratara de una construcción residencial no vinculada a otro uso que exija dicha ubicación, cuando la edificación diste menos de 200 metros de los límites exteriores del suelo urbano, del suelo urbanizable o de núcleos de población existentes en el suelo no urbanizable, sean o no conformes con el planeamiento.

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

#### **Artículo 6.3.5. Protección respecto a actividades industriales**

1. Las actividades industriales que, conforme a lo establecido en el artículo 6.1.12 de estas normas, puedan autorizarse en suelo no urbanizable, estarán sometidas a condiciones y limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación para su autorización incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

2. Sin perjuicio de otras disposiciones aplicables y de las circunstancias que en cada caso particular puedan apreciarse, se establecen para ellas las siguientes condiciones de carácter general:

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

- Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.
- Se plantará arbolado en el 20 por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación.

3. Las industrias que, con arreglo a la normativa vigente, sean calificadas como peligrosas o potencialmente contaminadoras de la atmósfera, quedarán sujetas, con carácter general, a las siguientes condiciones:

- Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de 50 metros a los linderos de la parcela.
- Se plantará arbolado en el 20 por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación. El Ayuntamiento podrá exigir la formación de pantallas de protección vegetal que aminoren el impacto de la actividad sobre el medio ambiente y las fincas circundantes.

4. Las industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres, de acuerdo con las calificaciones establecidas en **la legislación específica**, no podrán emplazarse a una distancia menor de 2.000 metros del núcleo de población agrupada más próximo, o bien de los límites exteriores de los suelos urbanos o urbanizables residenciales o mixtos de usos productivos y residenciales, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas) no afecten, aun a esa distancia, al núcleo residencial.

### Artículo 6.3.6. Protección respecto a actividades extractivas

1. En los lechos fluviales y terrazas inferiores de protección especial las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

- En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.
- En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan de ordenación de los recursos naturales o un plan especial

de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

2. En suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario calificado como seco tradicional, las explotaciones se permiten en las condiciones del apartado b) precedente.

3. Mientras no existan los instrumentos citados en los dos apartados anteriores, podrán autorizarse explotaciones aisladas a propuesta de los particulares interesados, delimitándose el área extractiva correspondiente mediante la preceptiva licencia.

En este supuesto, las autorizaciones tendrán en cuenta los siguientes criterios generales de localización:

- Salvo estudios específicos muy detallados, en ningún caso se autorizarán nuevas extracciones, ni ampliaciones o reformas de las existentes, en el cauce y la llanura aluvial del río Gállego.
- No se autorizarán extracciones el cauce aluvial del río Ebro, ni en sus sotos y galachos. En casos singulares, podrán ser beneficiadas las gravas de las islas, siempre que éstas estén desprovistas de vegetación y se constate que no puede derivarse de ello una alteración grave del curso del río.
- Se considerarán como las situaciones más adecuadas para las extracciones las terrazas altas (T<sub>4</sub>), terrazas-glacis y glacis que no correspondan a zonas de regadío y estén alejadas de los núcleos urbanos y de los ejes de comunicación territoriales cuya importancia requiera unas condiciones paisajísticas cuidadas.

4. La solicitud de la licencia se acompañará de un proyecto de explotación, que comprenderá al menos los siguientes documentos, con independencia de cuantos otros exija la legislación específica en relación con las autorizaciones de los organismos sectoriales en materia de minas y de medio ambiente:

- Memoria descriptiva de la explotación, que incluirá los siguientes apartados mínimos:
  - Descripción del medio físico (geología, hidrogeología, climatología, edafología, flora, fauna, geomorfología y paisaje) y del medio socioeconómico (situación geográfica, estado legal de los terrenos, usos y cultivos actuales, demografía, infraestructuras, accesos, posibles afecciones sobre el patrimonio natural o cultural).

- Descripción de la explotación minera (estado administrativo del dominio minero, datos básicos del yacimiento, método de explotación, reservas y estériles existentes, diseños de la explotación y de la escombrera, procedimientos de evacuación de aguas pluviales...) Comprenderá previsiones en cuanto al volumen total de extracción y el volumen de estéril, así como del tratamiento posterior de éste en relación con la morfología definitiva de la extracción. También se incluirá el programa de ejecución, diseñado de modo que las labores de restauración se ajusten espacial y temporalmente a los trabajos de explotación, y que discurra el menor tiempo posible entre la fase de explotación y la de restauración. Se indicará el período previsible de explotación del recurso minero, con elaboración de un calendario que refleje, a lo largo de dicho período, el momento de ejecución de las diferentes fases de los trabajos de restauración y protección, relacionándolas con las labores de explotación; el calendario incluirá las labores de restauración posteriores a los períodos de explotación.

B) Planos:

- Planos de situación en relación con el plan general y con los elementos territoriales con respecto a los que resulte relevante la localización. Se respetarán unas distancias mínimas de 40 metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.
- Delimitación exacta del área de explotación sobre un plano topográfico a escala mínima 1:500, en el que se tome como cota 0 el punto más bajo del polígono y se expresen las coordenadas UTM de los vértices que definan el área de la explotación. Se acompañará con los esquemas acotados en planta y perfil que sean necesarios para que quede perfectamente claro el perímetro de la explotación, especialmente en la zona de actividad.
- Sobre el plano anterior o sobre otros específicos en los que se refleje el estado actual de los terrenos y de su entorno, a escala suficiente, señalamiento de las propiedades afectadas, edificaciones, caminos, riegos, cerramientos, líneas aéreas o subterráneas de servicios, líneas o masas de arbolado, ejemplares significados y otros extremos análogos, curvas de nivel cada metro como máximo, así como los lindes de las propiedades cercanas que queden comprendidas en una corona de 100 metros de anchura que bordeé los límites del área de explotación.

- Planos representativos de la explotación y del estado final de los terrenos, a escala no menor de 1:1.000, con curvas de nivel cada metro como máximo, frentes de explotación, instalaciones auxiliares, zonas de acopio, escombreras, accesos, redes de evacuación de aguas residuales y las proyecciones horizontales y verticales correspondientes a las áreas de explotación y restauración proyectadas.

- C) Identificación y valoración de los impactos sobre el medio ambiente de la extracción, con estudio de los efectos, según su volumen, sobre la topografía, la altimetría y los perfiles, así como sobre los restantes elementos localizados en la explotación o su entorno. Si, de acuerdo con el real decreto ley 9 /2000, de 6 de octubre o la normativa que lo desarrolle o sustituya, el proyecto de explotación debe ser objeto de evaluación de impacto ambiental, se contemplarán las condiciones contenidas en la declaración de impacto en orden a la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Se contendrá una previsión precisa sobre la morfología que adquirirá el espacio una vez concluidas las labores de extracción, teniéndose en cuenta para ello tanto la altura de los taludes, que no deberá superar los 3 metros ni una inclinación que implique riesgos apreciables de accidente, como las posibilidades de recuperación del espacio evacuado, teniendo en cuenta las necesidades actuales y futuras en función de la situación de la gravera dentro del término municipal.

Se expondrán detalladamente las acciones que se prevea adoptar con objeto de restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora, y con referencia a las medidas de prevención que deban ejecutarse antes del inicio de la explotación para prevenir, minorar y corregir los futuros impactos, las medidas correctoras a realizar durante las fases de investigación, creación de infraestructuras, operaciones de extracción del recurso, tratamiento y transporte, labores de restauración y medidas correctoras en la fase de abandono de la cantera. Este apartado del proyecto se realizará en consonancia con el plan de restauración del espacio natural requerido para la tramitación de la autorización sectorial en virtud del decreto de la Diputación General de Aragón 98/1994, de 26 de abril, sobre normas de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas.

A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

5. Las licencias se sujetarán a las condiciones que procedan en relación con los efectos que revele el proyecto de la explotación y con la aprobación y ejecución del plan de

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

restauración del espacio natural afectado, en los términos establecidos por la legislación sectorial aplicable.

Todas las licencias que corresponda otorgar al Ayuntamiento serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, en los términos señalados en el artículo 171 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

6. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

Con independencia de las competencias de otras administraciones públicas y, en especial, de las asociadas a la evaluación del impacto ambiental, 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 originales, y, en su caso, por la ejecución de las actuaciones de mejora y recuperación de suelos, que se establecerán en la correspondiente licencia.

### **Artículo 6.3.7. Protección respecto a vertidos de residuos sólidos urbanos**

1. Las áreas del término municipal en las que se autorizan actividades de vertido, tratamiento y recuperación de materiales de desecho y residuos sólidos urbanos deberán determinarse, en conjunto o de forma individualizada mediante planes especiales, acordes con lo establecido por la ley 10/1998, de 21 de abril, sobre normas reguladoras de residuos y con los planes de gestión de residuos que estén en vigor.

Se incluyen en el concepto de residuos sólidos urbanos los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que, sin tener la naturaleza de peligrosos, conforme a la definición contenida en la ley reguladora de la materia, puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades; se incluyen también en dicho concepto los residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas, los cadáveres de animales domésticos, los muebles enseres y vehículos abandonados, y los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliar. Se consideran incluidas igualmente en estas actividades los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

2. Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio del término municipal de Zaragoza.

Toda actividad relacionada con la gestión de residuos deberá llevarse a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente, y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo, ni para la flora o la fauna, sin provocar incomodidades por el ruido o los olores y sin atentar contra los paisajes y lugares de especial interés.

Queda prohibida toda mezcla o dilución de residuos que dificulte su gestión, en los términos establecidos por la normativa sectorial vigente.

En todo caso, alrededor de cada enclave destinado al vertido, almacenamiento o gestión de residuos sólidos deberá colocarse una zona de defensa con masas forestales, de forma análoga a lo indicado para las actividades industriales en los artículos 6.2.7 y 6.3.5 de las presentes normas.

3. Mientras los planes a los que se hace referencia en el apartado primero de este artículo no estén aprobados, las actividades de esta naturaleza que no tengan la condición de servicio público sólo podrán localizarse en suelo no urbanizable genérico específicamente calificado con este fin y en el de protección del ecosistema productivo agrario en el secano tradicional, en zonas a resguardo de vistas directas y buscando reducir su impacto en el paisaje. Su licencia se tramitará con arreglo al artículo 25 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

Además de las condiciones impuestas por la normativa urbanística, deberán satisfacerse las contenidas en la legislación vigente en relación con la calificación de actividades, la recogida y el tratamiento de los desechos y residuos sólidos, y en cuantas otras normas sean de aplicación, y, en particular, en la ley estatal 10/1998, de residuos, y la normativa autonómica de desarrollo.

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 en caso de cese de la actividad.

4. Exceptuadas aquellas que tengan la condición de servicio público, las actividades vinculadas al almacenamiento, la gestión y valorización de residuos, o a la industria relacionada con el reciclado de materiales de desecho cuya naturaleza nociva, insalubre o peligrosa les impida emplazarse en polígonos industriales del medio urbano, se concentrarán en el polígono especialmente delimitado con este fin por el plan general en el suelo no urbanizable genérico, no admitiéndose su ubicación en otras localizaciones del término municipal de Zaragoza.

**Artículo 6.3.8. Protección respecto a actividades ganaderas**

1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el capítulo IV y los anejos 3 a 6 de las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables delimitados y no delimitados, y de los núcleos rurales tradicionales existentes en el suelo no urbanizable, y el punto más próximo de la instalación ganadera.

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

**Artículo 6.3.9. Protección del sistema de comunicaciones por carretera**

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

- a) Dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales. Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida.

En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de la franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

- b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación

o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

- c) Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

- d) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y enten-

diéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- A 100 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.
- A 50 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.
- A 50 metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
- A 25 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.
- A 18 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.
- A 15 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

#### Artículo 6.3.10. Protección del sistema de comunicaciones ferroviarias

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de ferrocarriles (*ley estatal 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario, y su reglamento, aprobado por real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre*), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

- a) **Dominio público:** en general, comprende los terrenos ocupados por la línea ferroviaria y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente a su eje, desde la arista exterior de la explanación. Se entiende por explanación la superficie de terreno en que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se pueden fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extiende a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomándose en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

*En función de las características técnicas específicas de una línea ferroviaria y del tipo de suelo por donde discurra, el Ministerio de Fomento puede determinar, caso por caso, una anchura de la zona de dominio público menor que la especificada en el párrafo anterior.*

*En la zona de dominio público sólo pueden realizarse, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, aquellas obras e instalaciones que sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o las requeridas por la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, puede autorizarse el cruce aéreo o subterráneo de la zona de dominio público por obras e instalaciones de interés privado.*

En la zona de dominio público, está prohibida la plantación de arbolado.

Las conducciones subterráneas no son autorizables en la zona de dominio público salvo que, por tratarse de travesías de poblaciones o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra solución técnica factible.

- b) **Zona de protección:** constituida por una franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria, delimitada interiormente por el límite exterior de la zona de dominio público y exteriormente por una paralela a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

*En función de las características técnicas específicas de una línea ferroviaria y del tipo de suelo por donde discurra, el Ministerio de Fomento puede determinar, caso por caso, una anchura de la zona de protección menor que la especificada en el párrafo anterior.*

Los terrenos comprendidos en la zona de **protección** pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

*En la zona de protección sólo pueden realizarse obras y usos compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste puede utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria, y en particular para cumplir los fines expresados en el artículo 26 del reglamento del sector ferroviario, todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran proceder.*

*Para ejecutar cualquier tipo de obra o instalación, fija o permanente, en la zona de protección, así como para plantar o talar árboles, se requiere autorización previa del administrador de infraestructuras ferroviarias. Cuantas obras se realicen en la zona de protección para salvaguardar paisajes o construcciones, o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.*

*En la zona de protección pueden realizarse cultivos agrícolas sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explotación.*

La plantación de arbolado **puede** autorizarse solamente en el caso de que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. Por lo que se refiere exclusivamente a la normativa sectorial, la autorización para la tala de arbolado sólo es denegable cuando pueda perjudicar al ferrocarril por variar el curso de las aguas, producir inestabilidad de taludes o por otras razones fundadas que lo justifiquen. No obstante, en todos los casos será también necesaria la licencia municipal cuando así venga establecido en estas normas.

Los cerramientos que pretendan realizar los propietarios de terrenos incluidos en la zona de **protección** y clasificados como suelo no urbanizable, precisan, además de la correspondiente licencia municipal, que se otorgará o denegará en los términos establecidos por estas normas, la autorización de la empresa titular de la línea, que puede establecer condiciones en relación con el tipo de cierre a realizar.

Las líneas de baja tensión, telefónicas y telegráficas **pueden** autorizarse **dentro de la zona de protección** siempre que la distancia del poste a la arista de pie del terraplén o del desmonte no sea inferior a vez y media su altura. **Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, pueden ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de las zonas de dominio público y de protección, siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquéllas.**

*En la zona de protección sólo son autorizables las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, y ello siempre que no haya otra alternativa de trazado; se situarán, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.*

*En las construcciones e instalaciones ya existentes sólo pueden realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que comporten pueda ser considerado a efectos expropiatorios. Tales obras requieren la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones*

*que puedan resultar necesarios en función de la normativa aplicable.*

Con independencia de la autorización sectorial, siempre que proceda en función del tipo de actuaciones a desarrollar, deberá obtenerse la licencia municipal, que se otorgará o denegará de acuerdo con lo expresado en estas normas y en la legislación urbanística.

- c) **Línea límite de edificación: constituida por una franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria, situada a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.**

*Con carácter general y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, el Ministerio de Fomento puede establecer en las líneas de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas una línea límite de edificación situada a distancia inferior a la indicada en el párrafo anterior.*

*Por razones geográficas o socioeconómicas, y previo informe de la Comunidad Autónoma y de las entidades locales afectadas, el Ministerio de Fomento puede determinar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, que será aplicable a determinadas líneas ferroviarias, o a zonas o áreas determinadas.*

*También puede determinar el Ministerio una distancia inferior para la línea límite de edificación en función de las características técnicas de la línea de que se trate y del tipo de suelo sobre el que discurra.*

*En el suelo comprendido entre el final de la zona de dominio público y la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias puede solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.*

*En el suelo comprendido entre la línea ferroviaria y la línea límite de la edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la ley del sector ferroviario.*



*En el área comprendida entre el final de la zona de dominio público y la línea límite de edificación, sólo pueden autorizarse cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Los demás tipos de cerramiento sólo pueden autorizarse al exterior de la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes ha de atenerse a las mismas condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo que se trate de operaciones de mera reparación y conservación.*

*Dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, no se autorizará el tendido de nuevas líneas eléctricas de alta tensión.*

*Sí pueden realizarse, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación.*

*Así mismo, el administrador de infraestructuras ferroviarias puede autorizar dentro de esta área la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos de superficie, isletas o zonas ajardinadas anejas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.*

#### Artículo 6.3.11. Protección ambiental

*1. Con carácter previo a su aprobación, deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental regulado por el capítulo I del título II de la ley aragonesa 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental, los planes y programas, de carácter público o privado, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos y por el procedimiento contemplados en dicha ley y en el resto de la normativa que resulte de aplicación.*

*Se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental regulado por el capítulo II del título II de la ley 7/2006 los proyectos, públicos o privados, que prevean en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el anexo II de dicha ley, y aquellos que se incluyan en el anexo III, cuando así lo decida el órgano ambiental competente, de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo IV. También se someterán a este procedimiento, en los términos expresados por la ley 7/2006, cuantas modificaciones o ampliaciones de los proyectos y actividades que figuran en los anejos II y III ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución que puedan tener repercusiones significativas sobre el medio ambiente.*

*Se someterán al procedimiento de evaluación ambiental regulado por el título III de la ley 7/2006 los proyectos, públicos o privados, relativos a obras, instalacio-*

*nes o cualquier otra actividad que, a título individual o en combinación con otros proyectos, tengan incidencia en las zonas ambientalmente sensibles enumeradas en el anejo V de la ley, y que no se encuentren sometidos ni al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ni al de calificación ambiental regulados su título II.*

*Los proyectos que deban ser autorizados o aprobados por la Administración General del Estado se regirán por lo dispuesto en el real decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, y su normativa de desarrollo, sin perjuicio del informe del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma previsto por el artículo 24,4 de la ley 7/2006.*

*Se someterán al régimen de autorización ambiental integrada regulado por el título IV de la ley 7/2006 la construcción, el montaje, la explotación, el traslado o la modificación sustancial de las instalaciones de titularidad pública o privada donde se desarrolle alguna de las actividades industriales contenidas en el anejo VI de dicha ley, con excepción de las instalaciones o partes ellas utilizadas para la investigación, desarrollo y experimentación de nuevos productos y procesos.*

*Se someterán al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas regulado en el título V de la ley 7/2006 la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada, entendiéndose por tales aquellas que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas con arreglo a la legislación específica.*

*Con carácter previo al comienzo de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas, deberá obtenerse la licencia de inicio de actividad regulada en el título VI de la ley 7/2006.*

*2. No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras, las instalaciones y los usos del suelo que requieran evaluación ambiental o evaluación de impacto ambiental sin el previo pronunciamiento favorable, o en su caso declaración de que no es necesaria la evaluación, por parte del órgano competente en materia de medio ambiente, en los términos contenidos en la legislación específica, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.*

#### Artículo 6.3.12. Desarrollo de las condiciones de protección

*1. Además de los instrumentos previstos en la ley de ordenación del territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los*

planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

- a) Planes especiales para la protección de huertas, cultivos y espacios forestales y en general de mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 55 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.
- b) Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en el artículo 57 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

2. Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del suelo no urbanizable que resulten afectadas.

## **SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**

### **I. PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL**

#### **Artículo 6.3.13. Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural**

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se incluyen en esta categoría tanto las áreas naturales cuyos valores susceptibles de protección están bien conservados o han sido víctimas de una degradación poco acusada, como aquellos cuyos que han sufrido un deterioro ecológico que les hace merecer actuaciones de regeneración.

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En este caso, deberán satisfacer las presentes normas con independencia de cuantos requisitos y condiciones establezca dicha legislación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá el contenido de ésta.

2. El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías sustantivas:

- a) Sotos, galachos y riberas fluviales.
- b) Cauces y canales de crecida.
- c) Masas arbóreas y terrenos forestales naturales.
- d) Montes y suelos de repoblación forestal.
- e) Protección de vaguadas y barrancos.
- f) Protección del suelo estepario.

g) Otros espacios naturales de interés.

Se define, además, una categoría adjetiva (h), correspondiente a los lugares declarados de importancia comunitaria (LIC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA), que se superpone a las restantes categorías del suelo no urbanizable, afectándolas con las especificidades derivadas de la catalogación.

3. El grupo a) está integrado por los sotos, galachos y riberas fluviales, elementos constitutivos de un conjunto de ecosistemas de interés máximo por su función ecológica e hidráulica. Esta categoría comprende bandas de protección de las riberas que incluyen el dominio público (pendiente de deslinde por la Confederación Hidrográfica del Ebro), sotos lineales y el espacio de huertas más inmediato.

4. El grupo b) está integrado por espacios que geomorfológica y ecológicamente forman parte del río, por los que discurre el agua desbordada del cauce ordinario durante las avenidas más importantes.

5. El grupo c) está formado por los bosques espontáneos de pinus halepensis en las vertientes superiores de las muelas.

6. El grupo d) está constituido por los montes y los suelos de repoblación forestal. Se incluyen tanto los suelos de repoblación efectivamente existentes, como los terrenos en los que se considera necesaria una forestación urgente y aquellos en los que la repoblación forestal es recomendable, con vistas a la reforestación de los montes prolongadamente sobreexplotados por la ganadería y la extracción de leñas.

7. El grupo e) está integrado por las vaguadas y los barrancos. La protección se dirige a preservar su función como corredores biológicos privilegiados en razón de su carácter lineal continuo, y a prevenir riesgos graves de inundación torrencial.

8. El grupo f) corresponde a la protección de las estepas, en razón de su calidad paisajística y de la riqueza de su flora y fauna.

9. El grupo g) incluye un conjunto de espacios naturales de interés cuyas características singulares dificultan su integración en otras categorías, pero que son merecedores de la máxima protección: subsidencias kársticas con afloramiento de agua, lagunas, humedales y, con independencia de su protección como elemento de interés cultural que deriva de su condición de BIC, el Canal Imperial de Aragón.

10. La categoría adjetiva de protección de lugares de importancia comunitaria (LIC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA) recoge las áreas geográficas delimitadas por la Diputación General de Aragón con estas denominaciones y presentadas

como tales ante la Unión Europea para definir la configuración de la red ecológica Natura 2000 (directiva de hábitats 92/43/CEE).

La definición de esta categoría representada en los planos del plan general está sujeta a las variaciones que durante su vigencia pudiera experimentar el catálogo de lugares de importancia comunitaria elaborado y mantenido por la Diputación General de Aragón.

11. La protección de los elementos del ecosistema natural podrá desarrollarse mediante planes especiales dirigidos a la conservación, la mejora y el fomento de los valores que motivan su protección. Los planes especiales podrán establecer:

- a) La incorporación a esta clase de suelo no urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como no urbanizable en cualquiera de sus categorías.
- b) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público relacionados con el medio natural y compatibles con éste.
- c) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

**Artículo 6.3.14. Condiciones de protección del ecosistema natural**

1. En todas las categorías del suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo, mediante las que se pretenden diversos objetivos, que comprenden tanto la conservación y la mejora del ecosistema natural, como la preservación del paisaje característico de la región, el cumplimiento de los compromisos internacionales de conservación, y el fomento de los usos recreativos y culturales compatibles.

Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones mayores por un plan de ordenación de los recursos naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente o de desarrollo del plan general, en los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos 6.3.15, 6.3.16 y 6.3.17 para las categorías a), b), e), f), g) y h).

2. En relación con los usos y actividades incluidos en el artículo 6.1.6 de estas normas bajo el epígrafe de uso productivo rústico (1.a, 1.b, 1.c), se considerarán las siguientes normas:

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

- a) Salvo lo dispuesto en la letra b) para la estepa, en ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las explotaciones agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.

Se prohíben expresamente en todas las categorías:

- las nuevas roturaciones;
- la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural;
- las edificaciones de nueva planta, y
- las actividades extractivas (1.c), salvo lo indicado en el apartado 1.a) del artículo 6.3.6 de estas normas.

- b) En el suelo no urbanizable especial de protección de la estepa (f), se permiten las instalaciones ganaderas de ovino y caprino, con las limitaciones generales.

3. En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en el artículo 6.1.6 de estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público general (2.a, 2.b, 2.c):

- a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales (2.a).
- b) Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales (2.b) seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.
- c) Se prohíben expresamente en todas las categorías las actuaciones pertenecientes al epígrafe 2.c, descritas en el apartado 3º del artículo 6.1.11.

4. En relación con los usos y actividades incluidos en el artículo 6.1.6 de estas normas bajo el epígrafe de actuaciones específicas de interés público (3.a a 3.g), se considerarán las siguientes condiciones:

- a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

- dentro del grupo 3.c, se admiten usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.

- dentro del grupo 3.e, se admite la implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural;

- dentro del grupo de los usos asimilables a los servicios públicos (3.g) se admiten aquellos que inevitablemente deban situarse en estos suelos.

Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

- b) Se admiten, como usos tolerados, los usos actualmente existentes y legalmente autorizados pertenecientes a los grupos 3c) a 3.g) de los definidos en estas normas, con las limitaciones indicadas en el artículo 6.1.12 de estas normas para las residencias de ancianos.
- c) Se prohíben expresamente los usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano (grupos 3.a y 3.b).

5. Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales inventariadas (4.a) o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos (4.b).

6. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

7. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación.

ción que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

**Artículo 6.3.15. Condiciones específicas de protección de sotos, galachos y riberas; cauces y canales de crecida; otros espacios naturales de interés, LICs y ZEPAs**

1. Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en los grupos a), b) y g) del apartado 1 del artículo 6.3.13 (sotos, galachos y riberas fluviales, cauces y canales de crecida, y otros espacios naturales de interés -NI-), además de todos los lugares de importancia comunitaria y zonas de especial protección para las aves, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos.

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas, subsidiariamente, las siguientes actividades:

- Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto lo contemplado en el apartado 1.a) del artículo 6.3.6 de estas normas;
- Nuevas roturaciones y quema de vegetación;
- Vertidos a cauce público;
- Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados;
- Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona;
- En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.

2. En los suelos no urbanizables de protección de sotos, galachos y riberas fluviales, y de cauces y canales de crecida queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.

En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que destruyan zonas arboladas (chopos y otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y la libre utilización de los márgenes. La conservación de los caudales hídricos, así como del paisaje exige la conservación del arbolado de ribera y su sustitución o completamiento cuando haya desaparecido o se haya enrarecido. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de orlas de vegetación de ribera.

En estas zonas se admitirán los usos hortícolas siempre que no interfieran con la utilización pública de las riberas y que cumplan la legislación vigente en lo que se refiere a la utilización de caudales de agua y comercialización con suficientes garantías higiénicas de producción.

En puntos específicos se podrán permitir usos especiales ligados con la utilización recreativa tradicional de dichos lugares. Estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

3. Como parte de los suelos no urbanizables de protección de sotos, galachos y riberas fluviales, el plan general delimita aquellos que fueron objeto de declaración como reserva natural por la ley 5/1991, de 8 de abril, de declaración de la reserva natural de los galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Burgo de Ebro. En este ámbito, sobre las normas contenidas en el plan general prevalecerán la regulación normativa, las limitaciones de usos y las previsiones de gestión del espacio contenidas en dicha ley y en los instrumentos de protección y ordenación de los recursos naturales que la desarrollen.

4. Salvo que en sus instrumentos específicos de protección y ordenación se disponga otro régimen, en los suelos no urbanizables de protección de otros espacios naturales de interés (NI), quedarán prohibidas todas aquellas actuaciones no tiendan exclusivamente a la conservación o la mejora del estado actual y la protección y potenciación del medio. En particular, quedará prohibido todo tipo de edificación, salvo:

- Dentro del grupo 3.c de los usos vinculados a actuaciones específicas de interés público, los centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella.
- Dentro del grupo 3.e, se admite la implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

5. Todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como lugares de interés comunitario y zonas de especial protección para las aves que no esté directamente relacionado con su gestión deberá someterse a la evaluación de sus repercusiones ambientales. En

el caso de que, conforme a la normativa específica, el proyecto sea autorizado, se deberá asegurar la restitución de los hábitats naturales o los hábitats de las especies que pudieran ser afectados.

6. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

#### **Artículo 6.3.16. Condiciones específicas de protección de vaguadas y barrancos**

1. Aun cuando no se represente expresamente en planos, todos los terrenos incluidos en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, dentro de la categoría de protección de vaguadas y barrancos, constituyen simultáneamente suelo sujeto a riesgos naturales.

2. Solamente se permiten usos y actividades de cultivo, y actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación del medio físico o sean necesarias para la protección de márgenes o para la corrección y prevención de posibles avenidas, sin construcciones permanentes.

3. Las actuaciones relacionadas con la implantación de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

#### **Artículo 6.3.17. Condiciones específicas de protección de la estepa**

1. En aplicación de las directrices de actuación del plan de conservación del hábitat del cernícalo primilla (*Falco naumanni*), en la reconstrucción de edificios aislados destinados a explotaciones agrarias y ganaderas, salvo explotaciones de ganadería intensiva, o vinculados a actividades de protección y mejora del medio natural, serán de aplicación obligada las siguientes normas, cuando con anterioridad tuvieran cubiertas de teja árabe:

- a) Las cubiertas se reconstruirán siempre con faldones inclinados a una o más aguas.
- b) Como material de cubrición se empleará la teja árabe.
- c) Para propiciar la nidificación y acogida del cernícalo primilla, se dispondrán tejas-nido especiales, al menos a razón de una por cada dos metros cuadrados de cubierta, mediante las que, sin menoscabo de la función de pro-

tección de la cubierta frente a la lluvia, se amplíe el hueco al exterior para facilitar el acceso y la salida de las aves, y el acondicionamiento como nido del espacio interior.

2. En las edificaciones de nueva planta vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas (1b), salvo explotaciones de ganadería intensiva, y en las edificaciones vinculadas a actuaciones de interés público relacionadas con la protección y mejora del medio rural o natural (2a), se recomienda el cumplimiento de las condiciones anteriores para fomentar la colonización por la especie amenazada.

3. Se eximirán de estas obligaciones las cubiertas de grandes luces en las que sea técnicamente desaconsejable la cobertura con teja árabe. En estos casos, se habilitarán con cubiertas inclinadas de teja con tejas-nido las edificaciones anejas a la principal, de modo que quede satisfecha la máxima funcionalidad biológica.

## **II. PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO**

#### **Artículo 6.3.18. Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario**

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador en razón de su productividad agraria, ganadera o extractiva, actual o potencial.

2. Constituyen el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario los terrenos incluidos en las siguientes categorías sustantivas:

- i) Áreas de protección de la huerta honda.
- j) Suelos del regadío alto tradicional.
- k) Suelos del secano tradicional.
- l) Vales.

#### **Artículo 6.3.19. Suelo de protección de la huerta honda**

1. Se califican como suelo de protección de la huerta honda llanuras aluviales coincidentes con las terrazas bajas, que constituyen terrenos, ricos y evolucionados, regados por acequias tradicionales y dedicados históricamente al cultivo de hortalizas.

2. Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de la huerta honda se ajustarán a las mismas normas contenidas en el artículo 6.3.14 para el ecosistema natural con carácter general, con las siguientes salvedades:

- a) Se permiten los usos de cultivo y las explotaciones agrarias, cuando estén dedicadas a la producción hortofrutícola y forrajera. Los usos agrarios de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados.
- b) Se permite el mantenimiento y transformación de la vivienda rural tradicional con arreglo a estas normas (grupo 4.a).

3. En todos los proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él.

4. Como parte de los suelos no urbanizables de protección de la huerta honda, el plan general delimita aquellos que fueron objeto de declaración como reserva natural por la ley 5/1991, de 8 de abril, de declaración de la reserva natural de los galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Burgo de Ebro. En este ámbito, sobre las normas contenidas en el plan general prevalecerán la regulación normativa, las limitaciones de usos y las previsiones de gestión del espacio contenidas en dicha ley y en los instrumentos de protección y ordenación de los recursos naturales que la desarrollen.

#### **Artículo 6.3.20. Suelo de protección de las vales**

1. Los suelos de protección del ecosistema productivo agrario cartografiados como vales son valles de fondo plano y laderas generalmente muy inclinadas integrados en el medio estepario, y mayoritariamente dedicadas a cultivos de secano.

2. Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de las vales se ajustarán a las mismas normas contenidas en los artículos 6.3.14 y 6.3.17 para el ecosistema natural estepario, con las siguientes salvedades:

- a) Se permiten los usos de cultivo y las explotaciones agrarias.
- b) En razón de los riesgos de inundación torrencial concurrentes y del riesgo de hundimientos locales del suelo, se prohíben aquellas construcciones e instalaciones que pudieran interrumpir la circulación natural del agua, y, en particular, cualquier tipo de edificaciones, salvo las de carácter agropecuario que no incluyan vivienda, se emplacen en las márgenes de la val y no ocupen más de un décimo de la anchura de su fondo.

3. En todos los proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundaciones y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él.

#### **Artículo 6.3.21. Condiciones en el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto y en el secano tradicional**

1. En los suelos de protección del ecosistema productivo agrario en regadío alto y en el secano tradicional, se permiten los usos de todos los grupos (1, 2, 3 y 4) definidos en el artículo 6.1.6, con las condiciones generales y de protección establecidas por estas normas, exclusión de todas las actividades no reguladas por ellas, y con las siguientes salvedades:

- a) De las actividades pertenecientes al grupo de usos productivos rústicos (grupo 1 del artículo 6.1.6), en el suelo perteneciente al regadío tradicional no se permiten las actividades extractivas (1.c), sin perjuicio de lo expresado en el párrafo siguiente.

Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente al regadío tradicional en el momento de la aprobación inicial de la revisión del plan general (27 de mayo de 1999) podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. En el caso de que en esa fecha contaran con todas las autorizaciones sectoriales exigibles, pero no con la licencia municipal, podrán obtener ésta por el procedimiento señalado en el artículo 6.3.6 de estas normas, bajo la condición de la aprobación y posterior ejecución de un plan de restauración del espacio natural afectado. El resto de las extracciones de áridos existentes se considerarán usos no tolerados.

- b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones específicas de interés público (grupo 3 del artículo 6.1.6; artículo 6.1.12), en el suelo perteneciente al regadío tradicional no se permiten las siguientes:
  - Todas las actividades descritas en el epígrafe 3.b) del artículo 6.1.12 (industrias nocivas, insalubres o peligrosas; almacenamiento, vertido o tratamiento de desechos; industrias de carácter extractivo a pie de yacimiento...)
  - De los usos descritos en el epígrafe 3.c del artículo 6.1.12, se prohíben los circuitos de motor.

- c) Se tendrá en cuenta la unidad mínima de cultivo aplicable en cada caso y las condiciones de parcela de estas normas según pertenezcan los terrenos al secano o al regadío tradicional.

2. La edificación en el suelo perteneciente al secano tradicional deberá satisfacer las mismas condiciones detalladas en el artículo 6.3.17 para el suelo de protección del ecosistema natural estepario, en atención a la preservación y mejora del hábitat del cernícalo primilla.

### **III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EN EL MEDIO RURAL**

#### **Artículo 6.3.22. Suelo de protección del patrimonio cultural**

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural en el medio rural aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

2. En esta categoría sustantiva se incluyen los siguientes elementos:

- a) bienes de interés cultural,
- b) elementos catalogados,
- c) edificaciones rurales tradicionales de interés,
- d) yacimientos arqueológicos y paleontológicos,
- e) molinos, azudes, caminos y otros elementos con interés histórico de ingeniería e infraestructura hidráulica, de comunicaciones, agraria, etc.

Aun cuando no se representen expresamente como pertenecientes a esta categoría en los planos del plan general, se considerarán incluidos en ella a todos los efectos los elementos construidos dispersos en el territorio rural que ostenten declaración o inscripción como bienes de interés cultural, los incluidos en el catálogo de edificios y conjuntos de interés anejo al plan general, y los recogidos por el inventario de edificación tradicional en el medio rural.

Así mismo, se considerarán pertenecientes a esta categoría los elementos que el anejo 11 de la memoria incluye en las relaciones de recorridos estructurantes de la red de caminos rurales, y de yacimientos arqueológicos situados en el suelo no urbanizable, sin

perjuicio de que dichas relaciones carezcan de carácter exhaustivo, a reserva de su desarrollo en posteriores instrumentos de análisis y protección.

3. Los suelos incluidos en esta categoría no podrán soportar más actividades que las relacionadas con la protección, conservación, utilización, mejora, o valorización de los bienes protegidos, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial que sea de aplicación, en el capítulo 3.2. de estas normas (régimen general de los edificios y conjuntos protegidos), en la sección primera del capítulo 6.2 (edificación tradicional), y, en su caso, en el capítulo 8.2 (condiciones de los sistemas).

### **IV. TRANSICIÓN AL TRAMO URBANO DEL EBRO**

#### **Artículo 6.3.23. Áreas de transición al tramo urbano del Ebro**

1. En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable especial calificadas como áreas de transición al tramo urbano del Ebro, constituidas por aquellas llanuras aluviales cuya localización y funciones en el modelo territorial como espacio natural vinculado a la estructura urbana requieren proteger y potenciar dicho medio junto con la posibilidad de realizar actuaciones de interés público al servicio de los ciudadanos.

2. Estas zonas están sujetas a desarrollo mediante planes especiales de protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación, modalidad prevista por el artículo 55.1.b) de la ley 5/1999, urbanística de Aragón. A través de estos planes especiales, se regularán las condiciones para el establecimiento, en todo o en parte, de zonas verdes públicas, parques rurales y equipamientos comunitarios deportivos y culturales de interés público que contribuyan al desarrollo de estos espacios abiertos. En todo caso, las edificaciones e instalaciones asociadas a estas actividades conservarán y respetarán las especies arbóreas autóctonas propias de la ubicación, adaptándose al ambiente y al paisaje en que se sitúan.

3. En tanto no se redacten dichos planes especiales, los suelos de esta categoría se equiparán, a efectos de su regulación, al suelo no urbanizable especial de protección de la huerta honda.

4. El área colindante con el campus universitario de la Facultad de Veterinaria que se señala en planos quedará reservada para la ampliación de sus usos de experimentación agroganadera.



## V. PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS

### Artículo 6.3.24. Suelo de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras

1. En los planos del plan general se grafía el suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, definido en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguardia de la función de las vías de comunicación y transporte por carretera, autovía o autopista, ferrocarriles, canales y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas con exigencias de esta naturaleza.

2. En esta categoría sustantiva del suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

- a) El régimen jurídico, de uso y de edificación del suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carreteras, ferrocarriles, cauces u otras).
- b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario...) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente, salvo lo dispuesto en la letra f) de este apartado.
- c) En las fincas afectadas parcialmente por zonas de protección del sistema de comunicaciones, la superficie incluida dentro de ésta se computará para determinar la superficie construida máxima, conforme a lo indicado en el artículo 6.1.18 de estas normas, pero no a efectos de verificación de la superficie mínima de parcela para la segregación o la edificación, conforme a lo expresado en el artículo 6.1.4; se exceptúa de esta última limitación la implantación de los usos contemplados por la letra f) de este apartado, caso en el que la parte de la parcela incluida en la franja de protección podrá considerarse también a efectos de verificación de la condición de parcela mínima edificable. Los usos y edificaciones exteriores a la zona de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras deberán ajustarse a las limitaciones adicionales que resulten de la legislación a que se refiere el apartado a), y la edificación guardará las distancias que dicha legislación señale al

trazado de la infraestructura de que se trate. Para las vías de comunicación previstas en el plan, esta distancia será como mínimo de 10 metros al límite de la zona de protección establecida, salvo lo dispuesto en la letra f) de este apartado.

- d) En las fincas totalmente exteriores a las zonas de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, pero lo suficientemente próximas para verse afectadas por las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, los usos y las edificaciones deberán ajustarse a ellas.
- e) Una vez expropiados u obtenidos los terrenos para su vinculación a la infraestructura de que se trate, podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura, en las condiciones señaladas en estas normas para los vinculados a las infraestructuras u obras públicas.
- f) En las zonas de protección de vías existentes que sean lindantes con suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío o en el secano tradicional, se permiten gasolineras y puestos de socorro y primeros auxilios (incluidos en el grupo 2c de los definidos en el artículo 6.1.6), en las condiciones que señale la administración competente, y en las dadas por estas normas.

### Artículo 6.3.25. Áreas de la Defensa (instalaciones propias de la Defensa)

1. En la categoría sustantiva de suelo no urbanizable especial de áreas de la Defensa se incluyen las "zonas de interés para la Defensa Nacional", definidas por la ley 8/1975 y el real decreto 689/78, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, como aquellas extensiones de terreno o espacio aéreo que así hayan sido declaradas por constituir o poder constituir una base permanente o un apoyo eficaz de las acciones ofensivas o defensivas que se consideren necesarias.

2. De acuerdo con la legislación sectorial vigente, las zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional se encuentran bajo la responsabilidad y vigilancia de las autoridades militares a cuya iniciativa se deba la declaración. En cada decreto aprobado en Consejo de Ministros para la delimitación y declaración de una zona de interés para la Defensa se establecen las prohibiciones, limitaciones y condiciones que le afecten en relación con la utilización de la propiedad inmueble y del espacio aéreo que comprenda. Las autoridades militares a cuya iniciativa se deba la declaración serán las únicas competentes para realizar el despacho y tramitación de solicitudes, y el otorgamiento de autorizaciones referentes a la observancia y cumplimiento de cualquier clase de prohibiciones, limitaciones o condiciones impuestas en estas zonas.

**Artículo 6.3.26. Suelo de protección de áreas de la Defensa (zonas de servidumbre próxima)**

1. En los planos del plan general se superpone a las categorías sustantivas del suelo no urbanizable el grafiado de la categoría adjetiva de suelo no urbanizable especial de protección de las áreas de la Defensa, definido como aquel que está sometido a medidas específicas de protección y servidumbre en razón de su situación con respecto a instalaciones de interés militar.

2. Además de respetar las condiciones derivadas de la categoría sustantiva de suelo no urbanizable que le corresponda por su naturaleza intrínseca, el régimen jurídico, de uso y de edificación del suelo no urbanizable especial de protección de las áreas de la Defensa se someterá a las limitaciones adicionales que le vengan impuestas por la legislación sectorial en razón de su inclusión en las zonas de servidumbre definidas la legislación sectorial como "zonas próximas de seguridad", en el entorno cercano de las zonas de interés para la Defensa Nacional.

3. De acuerdo con la ley 8/1975 y el decreto 698/78, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, en las zonas próximas de seguridad no podrán realizarse obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna sin autorización del Ministerio de Defensa; no obstante, las autoridades militares regionales podrán autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierra y construcción de cercas o setos, casetas o barracones de carácter temporal, e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que no obstaculicen de modo inequívoco las finalidades militares de la zona. No necesitarán autorización militar las obras de mera conservación de las edificaciones o instalaciones ya existentes o previamente autorizadas.

4. Los terrenos a los que la legislación de Defensa atribuye servidumbres que no tienen reflejo en la zonificación urbanística (zonas lejanas de seguridad y zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros) estarán sujetos a ellas, además de las limitaciones que correspondan en razón de la categoría sustantiva que les asigna el plan general.

5. La desaparición de los usos de interés militar actualmente existentes o de la servidumbre de proximidad, conllevará automáticamente, y mientras no se formule una modificación o revisión del plan general, o bien un plan especial de protección, la aplicación a dichos suelos del régimen de no urbanizable con la categoría que corresponda en atención a su propia naturaleza sustantiva.

6. Cuando se hubieran declarado áreas de protección de la Defensa que afectaran a suelos que no gozan de la clasificación de no urbanizables, se entenderá que el régimen sectorial que les es propio se superpone a las determinaciones establecidas para los

suelos urbanos o urbanizables por este plan general, con independencia de que estén o no grafiados en los planos correspondientes y con las consecuencias derivadas de la legislación de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

**Artículo 6.3.27. Suelo de protección del paisaje**

1. En los planos del plan general, se superpone a las categorías sustantivas del suelo no urbanizable el grafiado del suelo no urbanizable especial de protección del paisaje. La finalidad de esta categoría adjetiva se reduce a evitar la instauración de usos y construcciones que impliquen un impacto visual negativo, o, en su caso, a propiciar la recuperación de unas condiciones paisajísticas adecuadas.

2. El suelo no urbanizable especial de protección del paisaje se subdivide en dos grados en razón de la finalidad de la protección:

- a) Protección pasiva del paisaje: categoría sobreimpresa con el fin de preservar la imagen del territorio percibible desde elementos significados, tales como determinados enclaves urbanos, arquitectónicos o naturales o desde infraestructuras de transporte. Además de las áreas grafiadas en planos, se considerarán afectados por esta calificación los suelos no urbanizables comprendidos en bandas a ambos lados de las carreteras de titularidad estatal y de las vías férreas, delimitadas interiormente por el límite exterior de las correspondientes zonas de sistema general o protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, y exteriormente por sendas líneas paralelas a 100 metros de distancia.
- b) Protección activa del paisaje: categoría sobreimpresa con el fin de preservar el entorno de elementos naturales, culturales o construidos relevantes, a fin de proteger la imagen y perspectivas de éstos desde el resto del territorio. **Además de las áreas grafiadas en los planos, se considerarán afectados por esta calificación los suelos no urbanizables comprendidos en los entornos de protección de bienes de interés cultural declarados o incoados.**
- c) Restauración del paisaje: categoría sobreimpresa que señala aquellas zonas del territorio donde se consideran necesarias operaciones de restitución paisajística para subsanar un deterioro notable.

3. Mediante plan especial, podrá aprobarse un catálogo de vistas a proteger que amplíe o modifique las zonas de protección del paisaje determinadas por el plan general, o establezca condiciones específicas más detalladas para las construcciones, usos e instalaciones susceptibles de implantación.

4. Además de las condiciones de uso y edificación que correspondan por causa de su calificación sustantiva, en el suelo no urbanizable de protección pasiva del paisaje regirán, con carácter general, las condiciones específicas complementarias que se detallan a continuación:

- a) De las actividades rústicas pertenecientes al grupo 1, se prohíben las actividades extractivas ( subgrupo 1.c).
- b) De las pertenecientes al grupo 3, se prohíben las industrias nocivas, insalubres o peligrosas que requieran emplazarse en el medio rural, las industrias vinculadas con actividades extractivas, los depósitos de áridos, de combustibles sólidos, de desechos y chatarras, y los vertederos (subgrupo 3.b).
- c) Todas las obras y actos de uso del suelo sujetos a licencia que se realicen en estas zonas deberán acompañar la solicitud con un estudio de impacto paisajístico, en el que se valoren los efectos sobre el entorno y se propongan, en su caso, medidas correctoras. El informe técnico previo al otorgamiento de licencia deberá referirse obligatoriamente a la adecuación paisajística del proyecto. El Ayuntamiento podrá exigir la plantación de barreras vegetales y pantallas de arbolado en el perímetro de las parcelas, imponer motivadamente condiciones formales destinadas a propiciar la mejor inserción en el paisaje o incluso denegar motivadamente la autorización requerida.
- d) Se prohíben en esta zona las alteraciones del paisaje que supongan merma del arbolado y de los elementos vegetales que por su interés caractericen el lugar, salvo que se acompañen por medidas suficientes para la reposición de aquellos ejemplares que sea imprescindible eliminar.

5. Además de las condiciones de uso y edificación que correspondan por causa de su calificación sustantiva, en el suelo no urbanizable de protección activa del paisaje regirán, con carácter general, las condiciones señaladas en el apartado anterior para la protección pasiva, con la limitación añadida de la prohibición de cualquier tipo de edificación, salvo las que se deban a la conservación, mejora o valorización del propio bien protegido.

6. Además de las condiciones de uso y edificación que correspondan por causa de su calificación sustantiva, en el suelo no urbanizable afectado por la categoría adjetiva de restauración del paisaje, deberán redactarse y ejecutarse planes de restitución del espacio natural, que, en todo caso, el Ayuntamiento podrá promover de oficio, con cargo a quien legalmente corresponda de acuerdo con las circunstancias concurrentes y sin perjuicio de las medidas de disciplina que en su caso pudieran proceder.

#### Artículo 6.3.28. Suelos que presentan riesgos naturales singulares

1. En los planos del plan general se superpone a las categorías de naturaleza intrínseca del suelo no urbanizable el grafiado de aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización:

- a) Dolinas. Grado muy alto.

Depresiones cerradas en las que existe riesgo de hundimientos del terreno por disolución de los yesos del sustrato mioceno bajo la cubierta aluvial cuaternaria. El suelo experimenta una subsidencia continuada e inevitable a razón de unos centímetros por año, con peligro añadido de colapsos repentinos ocasionales que pueden causar daños graves en edificaciones e infraestructuras.

- b) Riesgo de hundimientos por disolución del sustrato yesífero. Grado alto.

Riesgo alto de hundimientos del terreno por disolución de los yesos del sustrato mioceno bajo depósitos de glaciares, terrazas o rellenos limosos. En las zonas asignadas a esta categoría existe la probabilidad elevada de que, en un plazo de 10 a 15 años, los movimientos diferenciales del terreno produzcan daños en las construcciones que pudieran existir sobre él.

- c) Zonas inundables.

El riesgo de inundaciones está presente en las llanuras aluviales de los ríos Ebro, Gállego y Huerva, en las depresiones, en los cauces de las vales y barrancos y en los conos aluviales.

Se cartografian las zonas de riesgo de inundaciones por lluvias torrenciales, que en suelos cuya constitución geológica de yesos parcialmente recubiertos de limos yesíferos producen, además, peligro de hundimiento.

No se han representado los terrenos sujetos a riesgo de inundaciones fluviales, puesto que se integran por sistema en las categorías de protección de sotos, galachos y riberas fluviales, de cauces y canales de crecida, y de protección de la huerta honda, en las que la propia regulación contenida en el plan general contempla ese peligro.

Se consideran áreas de riesgo, así mismo, todos los terrenos incluidos en las categorías de protección del ecosistema natural en el grupo de protección de vaguadas y barrancos y del ecosistema productivo en la categoría de

vales, que encauzan las aguas torrenciales debidas a precipitaciones intensas.

d) Escarpes inestables.

El escarpe de Remolinos-Juslibol, en la orilla izquierda del Ebro, presenta el riesgo de desprendimientos esporádicos de grandes paneles, coladas de bloques, derrumbes y caídas de cantos de yeso.

e) Conos aluviales.

Están formados por la descarga de fuertes caudales intensos y esporádicos de barrancos; la descarga hídrica se acompaña de una considerable carga sólida con importantes aportes de sedimentos que presentan el peligro de aterramiento.

f) Riesgo de erosión de márgenes fluviales.

Corresponden a las orillas cóncavas de los meandros, calificadas en esta categoría cuando concurre un riesgo considerable para las personas y sus actividades.

Las zonas caracterizadas en planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no excluyen la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación, están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se hayan presentado hasta el momento evidencias de riesgo.

2. Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría adjetiva los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse sondeos y estudios geotécnicos, o estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.

En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del plan general, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.

3. En las zonas de suelo no urbanizable especial afectadas por dolinas o por riesgo de hundimiento por disolución del sustrato yesífero, se evitará la realización de todo tipo de edificaciones. Solamente se admitirá que sean afectadas por obras de infraestructura o trazado de conducciones cuando sea estrictamente inevitable y los proyectos correspondientes se acompañen con los correspondientes estudios geotécnicos y propuesta de soluciones técnicas adecuadas.

Si se disponen jardines o espacios deportivos se pavimentarán o se dispondrán acabados del suelo de tipo árido o mediterráneo, con el fin de limitar las necesidades de riego.

4. En las zonas de suelo no urbanizable especial afectadas por escarpes inestables se prohíbe la construcción de caminos y pistas, así como cualquier intervención que aumente la inestabilidad del terreno.

5. En las zonas de suelo no urbanizable especial afectadas por conos aluviales se prohíben aquellos vallados y construcciones que pudieran obstaculizar el flujo de las aguas y sedimentos.

6. En las zonas de suelo no urbanizable especial afectadas por riesgo de erosión de márgenes fluviales se prohíbe toda construcción que no se dirija a la protección de las márgenes en los términos que establezca la administración competente en materia de aguas. Se prohíbe taxativamente el vertido de escombros y basuras, así como la construcción de defensas con materiales de derribo.

### **SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

#### **Artículo 6.3.29. Suelo no urbanizable genérico**

1. En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico, vinculadas con carácter estable y en extensiones apreciables a actividades, implantadas o previstas, que excluyen la dedicación agraria, de modo que no procede la protección del ecosistema productivo, y que no están sujetos a otras categorías de protección en razón de la normativa específica que las regula o de los valores naturales del suelo.

Los usos admitidos en esta zona del suelo no urbanizable serán los vinculados a la actividad concreta que motiva su calificación:

- a) Suelo no urbanizable genérico de vertido y tratamiento de residuos:

- Suelos destinados a actividades vinculadas al almacenamiento, la gestión y valorización de residuos, o a la industria relacionada con el reciclado de materiales de desecho (artículo 6.3.7).
- Suelos ocupados por el vertedero municipal de residuos sólidos urbanos y por el vertedero de residuos tóxicos y peligrosos.
- b) Núcleos rurales tradicionales en el suelo no urbanizable (sección primera del capítulo 6.2).
- c) Núcleos tradicionales de cuevas (sección primera del capítulo 6.2).
- d) Suelo no urbanizable genérico de actividades logísticas: afectado por declaración de interés supramunicipal para la implantación de la Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA).

**Artículo 6.3.30. Suelo no urbanizable genérico de actividades logísticas**

1. El desarrollo del área de actividades logísticas (PLAZA) corresponde a la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, y se lleva a cabo mediante proyecto supramunicipal y los convenios entre las administraciones con competencias concurrentes que pudieran suscribirse.

2. El desarrollo del Centro de Intercambio de Mercancías, que deberá ubicarse en el área de actividades logísticas (PLAZA) como consecuencia del traslado de la estación de clasificación de la Almozara, se llevará a cabo mediante la ejecución del proyecto supramunicipal o mediante el plan especial correspondiente, de conformidad con su función y acompañado, en su caso, por un convenio entre las administraciones con competencias concurrentes.

3. El uso genérico de las áreas destinadas a actividades logísticas es el de instalaciones de transporte de viajeros y mercancías, y actividades productivas y de servicios asociados a ellas, incluyendo hostelería, ocio y comercio. Los usos detallados se determinarán en los instrumentos de desarrollo, teniendo en cuenta que deben tener carácter complementario de la actividad principal.