

TÍTULO IV
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I
RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

- SECCIÓN 1ª DEFINICIÓN, REGULACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO
- SECCIÓN 2ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

TÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1ª DEFINICIÓN, REGULACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art. 4.1.1 DEFINICIÓN

1. Constituyen los *sistemas generales* los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen las Normas del PGOU, conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Villanueva de Gállego.
2. Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

Art. 4.1.2 REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.
2. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.
3. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Especial.
4. Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

Art. 4.1.3 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU y deberán transmitirse el Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.
2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.
4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere Art. 16.4 L5/99, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

5. En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

SECCIÓN 2ª

OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 4.1.4 **OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el Título Cuarto, Capítulo III de la L5/99.

Art. 4.1.5 **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las Normas del PGOU estén adscritos a determinada unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.

2. Los propietarios a que se refiere lo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas, incluyendo en ellos la repercusión de las cesiones a favor de la administración actuante.

Art. 4.1.6 **OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA**

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará según lo establecido en ella legislación urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 4.1.7 **OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES**

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las Normas del PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 4.1.8 **EJECUCIÓN MATERIAL**

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de las Normas del PGOU y con base en las siguientes determinaciones.

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas

generales en el suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.

c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las Normas del PGOU y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma de Interior en suelo urbano.

TÍTULO IV
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO II
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª	DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN 2ª	CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE USOS
SECCIÓN 3ª	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE
SECCIÓN 4ª	REGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE
SECCIÓN 5ª	CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE
SECCIÓN 6ª	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)
SECCIÓN 7ª	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG)
SECCIÓN 8ª	CUADRO DE ORDENACION DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. El *suelo no urbanizable* incluye aquellas áreas del territorio municipal que el Plan General mantiene al margen de los procesos de urbanización.

2. Constituyen el *suelo no urbanizable especial (SNUE)* los terrenos 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.

También se integran en esta categoría aquellos otros terrenos que presentan graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o que se encuentran sometidos a cualquier otro riesgo natural que desaconseja su aprovechamiento urbanístico.

Igualmente, se incluyen en esta categoría otros terrenos por razón de su especial interés natural y por su productividad agrícola.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

RF. Zona de Ribera Fluvial. Se corresponde con las superficies del cauce medido en sus líneas de crecida ordinaria con período de retorno de diez años. A estos márgenes de cauce se incorporan las zonas de servidumbre del dominio público hidráulico, en una banda de cinco metros de anchura en ambos lados del río, más un sobreebanco que recoge las zonas arboladas y cañares existentes, así como las zonas más fácilmente inundables. Se incorpora el ámbito del LIC 'Bajo Gállego'.

D. Zona afecta a la Defensa Nacional. La delimitación coincide con el espacio reservado para uso del Ministerio de Defensa.

I. Vías de comunicación e infraestructuras. Se incluyen en este ámbito la autovía, las carreteras nacionales o autonómicas, el ferrocarril con sus dependencias anejas y las vías pecuarias, incluyendo en todos los casos las propias plataformas de las infraestructuras y sus zonas de dominio.

Igualmente se incluyen los sistemas de servicios de infraestructuras energéticas al servicio de la población que por su especial situación es necesario delimitar.

RT. Zona de Regadío Tradicional. La zona protegida se delimita abarcando los suelos de huerta de regadío, situado a continuación de las bandas de servidumbre del dominio público hidráulico, hasta alcanzar la traza del ferrocarril. Esta se supera al sur del Municipio hasta el límite de la acequia

CN. Zona de conservación natural. Se delimitan en el monte de secano al Oeste del término dos áreas no urbanizables de este tipo, que se consideran poco aptas para el desarrollo urbano por razón de las elevadas pendientes del terreno y por su aptitud para actuaciones de reforestación. Se incluye en la mayor de ellas parte de la ZEPA de los pinares de Zuera.

EC. Zona de protección de Patrimonio Cultural. Se delimitan aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

3. Se integrarán en la categoría del *suelo no urbanizable genérico (SNUG)* los terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el anterior punto de este artículo.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

G1 Grado 1. Este tipo de suelo ocupa aproximadamente la zona intermedia entre las dos piezas de Conservación Natural. Su posición alejada de suelos urbanos o urbanizables permite ampliar el régimen de usos admitidos en G2 para incluir granjas de porcino.

G2 Grado 2. El suelo de esta categoría se extiende desde el ferrocarril hasta el pie de las zonas de Conservación Natural, englobando el casco consolidado y otros suelos urbanizables no delimitados, para los que constituye, hasta que eventualmente se delimiten en ellos nuevos sectores, la referencia en cuanto a condiciones de uso y de edificación.

4. La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las Normas correspondientes. En los planos de usos pormenorizados se grafían las zonas en que se subdivide para regular su régimen de uso y condiciones de la edificación.

Art. 4.2.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Conforme al artículo 21 de la LUA, 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 de 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.

Art. 4.2.3 SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES

Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

Art. 4.2.4 CRITERIOS LEGALES DE PROTECCIÓN Y AMBIENTES ECOLÓGICOS BÁSICOS

1. Las zonas del territorio municipal de Villanueva sobre las que existen determinaciones legales que impiden sus transformaciones urbanas o sujetas a la gestión de administraciones supramunicipales son:

- a) El *dominio público hidráulico* del cauce del río Gállego
- b) Los suelos sujetos a *protección medioambiental*: las formaciones de ribera ostentan, en parte, la categoría medioambiental de Lugar de Interés Comunitario (LIC); existe una pequeña parte del territorio municipal afectada por una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).
- c) El *campo de maniobras militares* de San Gregorio.
- d) Las *vías de comunicación e infraestructuras*.

2. En las áreas del territorio con mayores pendientes se considera que concurre su valor paisajístico con una menor aptitud geotécnica para soportar desarrollos urbanos, y se destinan por ello a *conservación natural*.
3. Igualmente, por razón de su especial interés natural y por su productividad agrícola, se incluyen en esta categoría la huerta de *regadío tradicional* comprendida entre el cauce del Gállego y el ferrocarril.
4. Para formular una regulación efectiva de las actividades o usos posibles en el suelo no urbanizable se considera la diferenciación en el territorio de los principales ambientes ecológicos, con especial atención a las formaciones vegetales que contienen; conforme a ello se gradúan las medidas de protección con arreglo a los siguientes ambientes ecológicos básicos:
 - a) *Cauce*. Engloba los terrenos del dominio público hidráulico, formaciones naturales de la ribera y ambientes palustres.
 - b) *Huerta*. Corresponde a las superficies de regadío artesanal.
 - c) *Secano*. Llanura semiesteparia que queda en un nivel que no permite su riego directo por gravedad desde la red de acequias del río.
 - c) *Monte bajo*. Corresponden a esta zona las laderas inferiores de las estribaciones de los Montes de Castejón, con pendientes elevadas, aptas para reforestación o para conservación en su estado natural de ambientes, arbolado y cultivos de tipo mediterráneo.

Art. 4.2.5 PARCELACIONES RÚSTICAS

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.
2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Art. 4.2.6 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.
2. 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.
3. 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.

4. 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 m² de superficie mínima en regadío y 25.000 m² en seco. 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, 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 seco, y que pueda acreditarse documentalmente la condición de agricultor o ganadero profesional del interesado.

También se exceptúan de cumplir esta condición los almacenes agrícolas descritos en el Art. 4.2.16 de estas normas.

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.

5. 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, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

6. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de innecesariedad 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 Art. 4.2.15 de estas normas, se considerará 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.

7. 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.

8. 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.

Art. 4.2.7 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.

2. En toda solicitud de licencia o certificación de su innecesariedad 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.

3. 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 8 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.

4. 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.

5. 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. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de dos metros y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

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.

6. 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 2ª

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 4.2.8 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. Usos productivos rústicos. 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
- 1.c) Explotaciones ganaderas
- 1.d) 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 relacionadas con la 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. Se permiten una serie de construcciones e instalaciones en relación al art. 24 de la L5/99. 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 que no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.

3.b) a 3.f) 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) Vivienda rural tradicional.

4.b) Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general.

4.c) Vivienda familiar aislada.

Art. 4.2.9 CALIFICACIÓN DE LOS USOS

Para cada una de las zonas de protección en suelo no urbanizable se establece una calificación de los usos en las siguientes categorías:

a) Incompatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan prohibidos.

b) Compatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan sujetos para su autorización y desarrollo además de a la legislación sectorial correspondiente, a las condiciones fijadas en estas Normas.

Art. 4.2.10 CONDICIÓN PREVIA A LOS USOS COMPATIBLES

La compatibilidad de una actividad en cada zona será efectiva sin perjuicio de la necesidad de realizar una Evaluación de Impacto Ambiental para los casos en que son exigidos por la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y Ley 4/89 de Espacios Naturales, o bien por la reglamentación sectorial correspondiente, entre ésta la propia Norma que regula su evaluación (Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental), con los contenidos que se establecen en el artículo 37 de la Ley 11/1992, de 24 de Noviembre, de Ordenación del Territorio.

Art. 4.2.11 USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS

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, instalación de riegos, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas 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.

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 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 o instalación, 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 efectivamente 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 exigidos 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.

Explotaciones ganaderas (1.c)

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. Se clasifican de acuerdo con el decreto mencionado en:

- Explotaciones domésticas
- Pequeñas explotaciones
- 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. 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.

Usos extractivos (1.d)

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.

Art. 4.2.12 ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL

Comprenden las modalidades siguientes:

1. Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio (2.a). Realizadas por la administración por sí o través de concesionarios. 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.
- 2.a.g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

2. Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b.). Relacionadas con la protección y mejora del medio, que comprenden:

- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- 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. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c), tales 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 de todo tipo y bicicletas, bares, restaurantes y hoteles con sus instalaciones complementarias (piscinas, zonas recreativas, etc. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenirs, artesanía y productos típicos del país y en general todos los relacionados con las áreas de servicios.

Art. 4.2.13 ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO

Usos vinculados a actuaciones específicas de interés público

1. A través del procedimiento regulado en el artículo 25 de la LUA, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales en los artículos 76 a 81 de la LUA.

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.

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

3.b. 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 e instalaciones adecuadas a dicho fin.
- Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes.
- Circuitos de motor
- Usos deportivos al aire libre.
- Instalaciones recreativas y áreas de picnic. 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.
- Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza., instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella.

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

3.d. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de captación 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.e. 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 concurren razones objetivas para su localización en el medio rural.

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 Art. 4.2.12 de estas normas, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones (3.f.).

4. 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 construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.

5. 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, expresar las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Art. 4.2.14 USO DE VIVIENDA FAMILIAR

Vivienda rural tradicional (4.a)

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.

Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general (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 desarrolla. 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.

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 indiquen 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 5º del Art. 4.2.6 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 Art. 2.2.6 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.

SECCIÓN 3ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 4.2.15 NÚCLEO DE POBLACIÓN

1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

2. Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando se da al menos una de las circunstancias siguientes:

- Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
- La finca en que se pretende edificar es inferior a 10.000 m² en zona RF y RT, o a 40.000 m² en otro caso.
- Existen otras parcelas con las que se comparte acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.
- Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.
- Se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio de doscientos cincuenta (250) metros y con centro en cualquiera de ellas.

Se pretende segregar de una finca ya edificada una parcela menor de 10.000 m², salvo que se trate de una segregación permitida por la legislación agraria.

Art. 4.2.16 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A EXPLOTACIONES AGRARIAS

Según sus características y utilización, estos edificios se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) *Caseta de aperos*: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán un mínimo de ocho (8) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.
- La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
- La altura máxima de fachada será inferior a trescientos (300) centímetros.
- La parcela mínima será de cuatro mil (4.000) metros, y cumplirá las condiciones descritas en el punto 2 del Art. 4.2.15. para no formar núcleo.
- La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja; no dispondrá de tabiquería interior ni instalaciones y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.
- La construcción de estas casetas requerirá licencia municipal, para cuya obtención deberá acreditarse la condición de agricultor.

b) *Almacén agrícola*: Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor de seis mil (6.000) metros cuadrados.
- La ocupación de la parcela no será superior al diez (10) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,1 m²/m².
- La altura máxima visible no será superior a siete (7) metros.
- Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.

c) *Invernaderos* o instalaciones desmontables tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de cinco (5) metros, y ocuparán un máximo del 70% de la parcela. 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.

Art. 4.2.17 **CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LAS EXPLOTACIONES GANADERAS**

Son aquellas construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales. Cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 Abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.; así como el Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Parcial Sectorial de Actividades e Instalaciones Ganaderas.

- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor de diez mil (10.000) metros cuadrados. Las explotaciones, actualmente en funcionamiento en parcelas menores de la establecida podrá mantener el uso.
- La ocupación de la parcela no será superior al veinticinco (25) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,25 m² / m².
- La altura máxima de fachada no será superior a cinco (5) metros, ni la altura máxima visible a siete (7) metros.
- La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con un tamaño excesivo, si bien se ajustarán a las condiciones particulares de producción.

Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.

Art. 4.2.18 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL SERVICIO DE USUARIOS DE LAS OBRAS PÚBLICAS

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (gasolineras con sus talleres, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, moteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.

2. Cumplirán las siguientes condiciones:

a) El tamaño mínimo de la parcela será de diez mil (10.000) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres y estaciones de servicio.

b) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a los restantes linderos no inferior a la altura (H) de fachada del edificio, con un mínimo de cinco (5) metros.

c) La ocupación máxima será del quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).

d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

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

4. La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

Art. 4.2.19 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A ACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

1. Comprende la edificación que se autorice como tal en función de lo establecido en el artículo 25 de la L5/99. Cumplirá las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima tendrá una superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

b) Las edificaciones se separarán diez (10) metros de todos los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima será del diez (10) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m² / m²).

d) Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc. serán las señaladas en el Art. 4.2.18 d).

2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de todas o alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Art. 4.2.20 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

1. Conforme a lo establecido en el articulado previo no se permite la construcción de otras viviendas que las vinculadas a los usos admitidos por las Normas, y sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y en consecuencia se justifique la necesidad de la vivienda.

2. Las viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias se admiten en razón de una por cada explotación, requiriéndose la vinculación de la vivienda a la explotación.

3. Las viviendas vinculadas al resto de usos admitidos se establecerán justificadamente en cada caso.

En todo caso, la finca deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda.

4. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a) No se podrá construir ninguna vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados, sin perjuicio del tamaño mínimo de la explotación en que se incluye la parcela a edificar.
- b) La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.
- c) La superficie construida de la vivienda no podrá superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, sin considerar la superficie de otras edificaciones directamente relacionadas con la explotación agropecuaria u otro uso admitido.
- d) La altura máxima de la vivienda será de dos plantas (B+1), con una altura máxima de fachada de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

5. Además en función del tipo de uso residencial a implantar se establecen las siguientes limitaciones:

- a) vivienda rural tradicional: no está necesariamente vinculada a un uso. Se establece una edificabilidad máxima de 300 m² construidos de uso residencial o cualquier otro uso admitido.
- b) vivienda vinculada a un uso permitido: En este caso se requerirá la vinculación al uso y a la parcela. En las explotaciones agrarias se admitirá una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable según el tipo de suelo. En las actividades relacionadas con las infraestructuras de cualquier tipo se deberá justificar la necesidad de una vivienda, que el Ayuntamiento podrá autorizar en cada caso.

La superficie edificada por vivienda no superará los 150 metros cuadrados.

Art. 4.2.21 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

- a) Las que por su sistema de producción estén necesariamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen a transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
- b) Las dedicadas a actividades clasificadas a los efectos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón cuyas especiales características de peligrosidad o insalubridad, hagan aconsejable su emplazamiento en el medio rural, en especial si se requiere su traslado desde el medio urbano a juicio del Ayuntamiento.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a diez mil (10.000) metros cuadrados.

3. Las industrias señaladas en el apartado a) del punto 1 anterior se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) no estarán a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4. La edificación no podrá superar un (1) metro cuadrado de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m²/m²).

5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

6. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de novecientos (900) centímetros de altura de fachada. La altura máxima podrá

superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.

7. Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.

8. Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

Art. 4.2.22 **CONDICIONES DE LOS CAMPING Y ZONAS DE ACAMPADA**

1. La autorización de campamentos de turismo o áreas de acampada, incluso provisionales, exigirá una parcela mínima de 5 Hectáreas de superficie, situada a menos de 100 metros de un acceso por viario de este Plan General. Deberá garantizarse la disponibilidad de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento.

2. No se autorizarán los emplazamientos situados en zonas expresamente excluidas por estas Normas, ni en zonas insalubres, inundables o sometidas a cualquier situación peligrosa, como hallarse en la proximidad de industrias calificadas por la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

3. Se deberán mantener las distancias de seguridad y salvaguarda respecto a los siguientes elementos: 50 metros a líneas de tensión superior a 20 KV; 500 metros a depósitos de residuos o depuradoras de vertidos; 100 metros a la autovía, carreteras nacionales o autonómicas y ferrocarril; 150 metros a captaciones de agua para consumo humano; 500 metros de bienes de interés cultural incoados o catalogados, yacimientos arqueológicos y similares.

4. El perímetro del área se rodeará con vallado admisible según el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, trasdosado con doble fila de arbolado. En el interior del camping no se permitirá una superficie construida permanente superior a 0,10 m²/m², con una altura máxima de 7 metros y dos plantas.

5. El diseño interior del área de acampada reunirá las zonas para tiendas, caravanas y bungalows al menos a 20 metros del cerramiento perimetral.

6. No se permitirá la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o arrendamiento de parcelas, ni cualquier otra prestación de servicios que den lugar a la conceptualización del establecimiento como parcelación urbanística ilegal.

7. Las prescripciones citadas se superponen a las exigidas por la reglamentación sectorial vigente que sea aplicable

SECCIÓN 4ª

REGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 4.2.23 **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 Art. 1.6.2 de estas Normas.

2. Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el Plan General, 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.

Art. 4.2.24 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, se ajustarán a lo dispuesto en el CAPITULO 6 del TITULO 1.

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.

Art. 4.2.25 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 documentación 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 General.

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 el TITULO 2 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.

Art. 4.2.26 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.

SECCIÓN 5ª**CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE****Art. 4.2.27 PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA VEGETACIÓN**

1. 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.

Art. 4.2.28 PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS

1. En la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.
2. Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.
3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.
4. 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.
5. 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.

Art. 4.2.29 PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

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

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, la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y la normativa que la complemente o sustituya.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, 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 desafectación de las vías pecuarias.

Entre tanto dicha competencia no se desarrolle en todos sus términos, se considera válida a efectos urbanísticos la clasificación del año 1.987 de las vías pecuarias existentes en el término municipal de María de Huerva 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.

3. 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.

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrista, el ciclo turismo, 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.

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

- Los vallados transversales
- La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- Las actividades extractivas.
- Los vertidos de cualquier clase.
- El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
- El tránsito de automóviles todoterreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica.
- La caza en todas sus formas.
- Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

5. 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 determine su normativa específica.

6. 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.

Art. 4.2.30 PROTECCIÓN RESPECTO A LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN (A.T.)

1. Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado...etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de septiembre de 1973 y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- a) Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + V/100$ m. (mínimo 5 m.)
- b) Sobre puntos no accesibles a personas: $3,3 + V/150$ m. (mínimo 4 m.)

(V = Tensión en Kw.)

2. En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

Art. 4.2.31 PROTECCIÓN RESPECTO A LAS 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.

Además, para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

2. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos, urbanizables delimitados y no delimitados y zona de protección y el punto más próximo de la instalación ganadera.

3. 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 eliminación de cadáveres, vallado de las explotaciones, accesos, etc.

Art. 4.2.32 PROTECCIÓN RESPECTO A LAS 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 aprobada y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones de 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 fijan en un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

Art. 4.2.33 PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN POR CARRETERAS

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:

Art. 4.2.34 PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS

De acuerdo con la legislación vigente en materia de ferrocarriles, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387 de 30-12-2004, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

Art. 4.2.35 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

1. En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada se pretenda establecer en el Suelo no Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

2. No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Art. 4.2.36 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 o 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 mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 55 de la LUA.

En particular se propiciará la redacción de un Plan Especial de Ordenación de las Riberas del Gállego que fomente los usos lúdicos de este espacio y potencie su relación con el núcleo urbano. La línea de actuación básica tratará de permeabilizar el borde urbano para facilitar el acceso de la población hacia el río, considerando la capacidad del propio eje fluvial como elemento de integración en el territorio y permitiendo actividades de carácter estratégico y compatibles con los espacios fluviales dinamizándolo. Se favorecerá la integración y conexión de estos espacios con las intervenciones similares que puedan realizar los municipios limítrofes.

La delimitación de dicho Plan Especial debería comprender al menos los suelos clasificados por el PGOU como SNUE (RF).

- b) Planes Especiales para el desarrollo del Plan General, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medioambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en artículo 57 de la LUA.

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 con relación con el régimen de protección de las categorías del Suelo no Urbanizable que resulten afectadas.

SECCIÓN 6ª

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)

1. Son las condiciones que deberán observar los usos calificados como compatibles para su posible desarrollo o implantación en aquellas zonas del suelo no urbanizable en que son admitidos.

2. Estas condiciones se refieren principalmente a las características del emplazamiento concreto del uso o actividad, de su intensidad, y de cualquier otra considerada oportuna, quedando en cualquier caso concretadas en las de ordenación de usos del suelo no urbanizable.

En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

Art. 4.2.37 ZONA SNUE (RF). ZONA DE RIBERA FLUVIAL

Sólo se permiten las actividades autorizadas por el organismo gestor de la cuenca, para las siguientes finalidades: mantenimiento y conservación del cauce, caminos peatonales y recreativos sin pavimentar, emplazamientos de redes y elementos de infraestructuras excepto nuevos tendidos aéreos; los usos de parques y áreas recreativas públicas ligadas al río, equipamientos de interés social, pequeñas represas y acequias.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos específicos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, o en la normativa que lo complementa o sustituya.

Art. 4.2.38 ZONA SNUE (D). DEFENSA NACIONAL Y SNUE (I). VÍAS DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Sólo se permiten las actividades autorizadas por los respectivos organismos gestores.

Art. 4.2.39 ZONA SNUE (RT). REGADÍO TRADICIONAL

El uso principal permitido es el agrícola. Sólo se permiten como actividades compatibles, además de las obras y actividades autorizadas en Zona RF, el uso de cultivo, los usos vinculados a explotaciones agrarias y sus edificaciones anejas, los usos vinculados a explotaciones ganaderas (excepto porcino) hasta tres veces el tamaño de Pequeñas explotaciones según el anejo 1 del Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, los clareos y talas sólo en árboles cultivados, los tendidos aéreos de telefonía y baja tensión, siempre que sean de escasa altura y baja tensión, los equipamientos, salvo los destinados a uso comercial, camping y áreas de acampada, y los edificios vinculados a obras públicas previa declaración de su interés social o utilidad pública.

Se autoriza el uso residencial en vivienda rural tradicional existente, como en vivienda familiar asociada a los usos permitidos prohibiéndose expresamente la vivienda unifamiliar aislada.

Se permite el uso hostelero y comercial con limitaciones sólo en caso de rehabilitación de las torres existentes.

Art. 4.2.40 ZONA SNUE (CN). CONSERVACIÓN NATURAL

En esta zona se permiten los aprovechamientos agrícolas existentes sin autorización para nuevas roturaciones, el pastoreo sin estabulación, aprovechamientos forestales previa presentación de planes de labores que no afecten a especies de crecimiento espontáneo, instalaciones mineras o energéticas que superen la evaluación de impacto ambiental, las infraestructuras que conlleven edificaciones que el municipio estime aceptables por su escaso tamaño. Siempre que lo permitan el resto de limitaciones concurrentes, se admitirán usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo del medio, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, o bien de carácter científico, docente y cultural, en todo caso con estricta vinculación en sus usos y actividades al medio natural en el que se localicen.

Art. 4.2.41 ZONA SNUE (EC). ZONA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Son aquellos terrenos situados en el medio rural en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

Las actividades permitidas son las excavaciones, prospecciones, sondeos, estudios, labores y obras destinadas a la protección, consolidación y restauración arqueológicas.

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

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

Como Norma General de Aplicación se establece, que en los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la Diputación General de Aragón.

Las condiciones de la edificación una vez que cuenten con la autorización del Departamento competente, serán las de la zona donde se encuentre enclavado el yacimiento.

SECCIÓN 7ª**CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG)**

En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico, son los terrenos que sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio.

Art. 4.2.42 ZONA SNUG (G1). Grado 1

Por su alejamiento del casco residencial, estos suelos admiten la relación íntegra de actividades del Art. 4.2.8, con las medidas de precaución adicionales que pueda imponer el municipio para la implantación de los supuestos excluidos en suelos SNUG (G2).

Art. 4.2.43 ZONA SNUG (G2). Grado 2

En el suelo no urbanizable más próximo al casco edificado se admiten todas las actividades descritas en la relación del Art. 4.2.8, salvo las industrias peligrosas y las explotaciones de porcino independientemente de su tamaño.

SECCIÓN 8ª

CUADRO DE ORDENACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

CLASIFICACIÓN DE USOS		SNUG (G1)	SNUG (G2)	SNUE (RF)	SNUE (I)	SNUE (RT)	SNUE (CN)	SNUE (EC)
1. Usos productivos rústicos	1.a. Usos de cultivo	Comp.	Comp.	Incomp., salvo las existentes	Incomp.	Comp.	Incomp., salvo las existentes	Comp.(7)
	1.b. Explotaciones agrarias	Comp.	Comp.	Incomp.	Incomp.	Comp.	Incomp., salvo las existentes	Comp.(7)
	1.c. Explotaciones ganaderas	Comp.	Comp.(1)	Incomp.	Incomp.	Comp.(4)	Incomp., salvo las existentes	Incomp.
	1.d. Usos extractivos	Comp.	Comp.	Comp.(2)	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.
2. Actuaciones de interés público general	2.a. Protección y mejora del medio	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.
	2.b. Implantación y el entretenimiento de las obras públicas	Co.mp.	Comp.	Comp.	Comp.	Incomp.	Comp.(6)	Incomp.
	2.c. Servicio de los usuarios de las obras públicas	Comp.	Comp.	Incomp.(3)	Comp.	Comp.(5)	Incomp.	Incomp.
3. Actuaciones específicas de interés público	3.a. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario	Comp.	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.
	3.b. Usos de ocio, recreativos y esparcimiento	Comp.	Comp.	Incomp.(3)	Incomp.	Comp.	Comp.	Incomp.
	3.c. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos	Comp.	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp., salvo las existentes	Incomp.
	3.d. Usos de carácter científico, docente y cultural	Comp.	Comp.	Comp.	Incomp.	Comp.	Comp.	Comp.(8)
	3.e. Usos de carácter sanitario y asistencial	Comp.	Comp.	Incomp.(3)	Incomp.	Comp.	Incomp.	Incomp.
	3.f. Usos asimilables a los servicios públicos	Comp.	Comp.	Incomp.(3)	Incomp.	Comp.	Comp.(5)	Incomp.
4. Uso residencial	4.a. Vivienda rural tradicional	Comp.	Comp.	Incomp.	Incomp.	Comp.	Incomp.	Incomp.
	4.b. Vivienda asociada uso permitido agrario, de interés público	Comp.	Comp.	Incomp.	Comp.	Comp.	Incomp.	Incomp.
	4.c. Vivienda familiar aislada	Comp.	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.

TIPOS DE SUELO:

SNUG (G1): Suelo No Urbanizable Genérico Grado 1

SNUG (G2): Suelo No Urbanizable Genérico Grado 2

SNUE (RF): Suelo No Urbanizable Especial. Zona de Ribera Fluvial

SNUE (I): Suelo No Urbanizable Especial. Vías de comunicación e infraestructuras

SNUE (RT): Suelo No Urbanizable Especial. Zona de regadío tradicional

SNUE (CN): Suelo No Urbanizable Especial. Zona de conservación natural

SNUE (EC): Suelo No Urbanizable Especial. Zona de protección de patrimonio cultural.

Nota:

SNUE (D): Suelo No Urbanizable Especial. Zona afecta a la Defensa Nacional. No ha sido regulado en el cuadro de usos, ya queda a criterio del Organismo Competente en materia de Defensa.

LEYENDA DE USOS:

Comp.: Uso Compatible

Incomp.: Uso Incompatible

(1) Salvo lo indicado en el Art. 4.2.43 de estas Normas.

(2) Salvo lo indicado en el Art. 4.2.32 de estas Normas.

(3) Salvo las ordenanzas contenidas en el Plan Especial de Ordenación de Riberas del Gállego (Art. 4.2.36)

(4) Con las limitaciones del Art. 4.2.39 de estas Normas.

(5) Siguiendo el procedimiento indicado en el Art. 4.2.39 de estas Normas

(6) Deberán seguirse los procedimientos previstos en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

(7) Cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial.

(8) Deberá contar con la autorización del Departamento Competente.

TÍTULO IV
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO III
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SECCIÓN 2ª. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

CAPÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Constituyen el suelo urbanizable (SUZ) los terrenos señalados de este modo en los planos de ordenación correspondientes, que comprenden las zonas del territorio que no tienen condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, por lo que este Plan General prevé su posible transformación a través de su urbanización, en las condiciones que se establecen en estas Normas.

2. El suelo urbanizable se diferencia en dos categorías: el suelo urbanizable delimitado en sectores (SUZD) cuya urbanización se considera prioritaria por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional, y el restante no delimitado en sectores (SUZND), que tiene consideración genérica de urbanizable. En el primero de ambos, se establecen previsiones concretas para su desarrollo, dándose para el segundo los parámetros y características orientativas con indicaciones del trámite que permitiría delimitar en él nuevos sectores a incluir en el programa del Plan General.

SECCIÓN 1ª

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 4.3.2 DESARROLLO DE LOS SECTORES URBANIZABLES DELIMITADOS

El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los suelos urbanizables delimitados en sectores se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales podrán formularse para la ordenación de uno o varios sectores, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo, y aquellos sistemas generales exteriores adscritos a los mismos por el Plan General para su obtención y desarrollo.

Art. 4.3.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de aquellos terrenos incluidos en el suelo urbanizable se adquieren por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente (Art.30 L5/99); el ejercicio del derecho y el deber de urbanizar así adquiridos se producirá de conformidad con la regulación legal de la L5/99 para la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

Art. 4.3.4 DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de suelo situado en sectores urbanizables delimitados estarán obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el Art. 29 de la L5/99, en cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material; costeando y en su caso, ejecutando en los plazos fijados las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales, incluidas las conexiones con los sistemas generales, y eventualmente, su ampliación y refuerzo; cediendo gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a ella; cediendo, por último, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Art. 4.3.5 FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Las facultades urbanísticas de los propietarios de suelos urbanizables se concretan en los art.15 y 16 de la L.6/98 en cuanto al derecho a usar y disfrutar tales terrenos

conforme a su naturaleza rústica y a promover su transformación mediante el planeamiento de desarrollo.

Art. 4.3.6 LIMITACIONES APLICABLES A LOS SUELOS URBANIZABLES, HASTA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE

1. En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano.
2. Podrán, no obstante, ejecutarse obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.
3. Los edificios e instalaciones levantados en sectores de suelo urbanizable quedarán calificados como fuera de ordenación siempre que resulten incompatibles con el presente PGOU, siéndoles de aplicación las condiciones señaladas en el Art. 1.6.3 de estas Normas.

Art. 4.3.7 CALIFICACIÓN DE LOS SECTORES URBANIZABLES

1. La calificación de los sectores urbanizables se ha efectuado en las fichas de Sectores de estas Normas, asignándoles un aprovechamiento y uso característico, fijando en su caso condiciones adicionales para su desarrollo y eventualmente relacionándolos con las calificaciones señaladas en el suelo urbano, según su uso característico y tipología edificatoria.
2. Los sectores urbanizables delimitados en las presentes Normas del PGOU son:
 - Industrial: sectores 10, 11, 12, 13 y 14
 - Servicios Terciarios: sector 15
 - Residencial: sectores 16, 17, 18 y 19

El detalle de las condiciones y aprovechamiento que les corresponden figura en las fichas anejas a estas Normas.

En los planos de ordenación, en los sectores de uso característico residencial, se reflejan a efectos de comprensión del modelo territorial propuesto, las distintas densidades de los mismos.

3. La delimitación de los sectores urbanizables se ha llevado hasta la línea de dominio público en los puntos que coinciden con carreteras y autorías. Se grafían dichos límites en los planos de Estructura Viaria (CL).

Art. 4.3.8 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES

Se desarrollan con detalle en las fichas correspondientes.

Los esquemas de ordenación que se describen en los planos son únicamente indicativos. Cualquier variación deberá estar justificada pero podrá no ser considerada como modificación del Plan General. Los cuadros numéricos de cada sector son únicamente vinculantes en cuanto a superficies mínimas de sistemas generales, edificabilidades totales por cada uso global y aprovechamiento total del sector.

El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o topología siguientes:

ZONA	COEFICIENTE
Vivienda unifamiliar	1,00
Vivienda colectiva	0,90
Vivienda en régimen protegido	0,75
Industrial	0,75
Terciario (hospedaje, comercio y oficinas)	1,00

En las fichas de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado de uso característico residencial, se establece una reserva mínima de la edificabilidad real total para vivienda protegida. La cesión municipal comprenderá la reserva de vivienda protegida y vivienda libre hasta completar la cesión.

En los sectores de uso característico residencial se destinará, un mínimo determinado en el siguiente cuadro, a usos terciarios con el fin de poder cubrir las necesidades básicas de la nueva urbanización.

Sectores de densidad \leq 30 viv/Ha	2 % s/la edificabilidad
Sectores de densidad $>$ 30 viv/Ha	5 % s/la edificabilidad

De acuerdo con lo establecido en el punto número 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar, que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 90,15 € por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.
- En suelos industriales y de uso terciario, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 € por m² de uso industrial o terciario, ó 90,15€ por habitante equivalente.

SECCIÓN 2ª

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Art. 4.3.9 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Constituyen el suelo urbanizable no delimitado aquellas áreas del territorio municipal que no son incluidas en ninguna de las clases anteriores. Su delimitación es la que figura en los planos de ordenación correspondientes.

No se podrá delimitar nuevos sectores de uso residencial, salvo el SNUD-1 previsto, en tanto no se hayan desarrollado la totalidad de los suelos delimitados para tal fin y queden menos del 20% de las viviendas previstas en los mismos sin edificar.

Art. 4.3.10 RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. A los efectos de valoraciones, y hasta tanto no se delimiten en él sectores urbanizables, el suelo urbanizable no delimitado carece de aprovechamiento urbanístico (Art. 31 L5/99).

2. También hasta que no se aprueben los instrumentos de reclasificación oportunos para delimitación de sectores, y con independencia de las limitaciones específicas sobre usos y edificación que contienen estas Normas, en estos suelos son aplicables las condiciones del suelo no urbanizable del tipo 'Zona G2' descrito en el Art. 4.2.43

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

b) Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas.

c) Con carácter general, únicamente se permiten las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

d) Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en las áreas en que tales usos sean admitidos por estas Normas, según su regulación particular.

El procedimiento para su autorización será el establecido por la Ley 5/99 para suelos no urbanizables genéricos en su artículos 23 a 25.

Art. 4.3.11 REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA DELIMITAR SECTORES URBANIZABLES

1. En suelo urbanizable no delimitado se deberá ejercer la consulta a la que se refiere el art. 16.2 de la Ley 6/98, dirigiéndose al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

Al amparo de lo establecido en el Art. 38 y 51.2 de la Ley Urbanística de Aragón, la propuesta de delimitación deberá justificar su adecuación, oportunidad y viabilidad mediante un documento suscrito por técnico competente o avance de planeamiento que cumpla los requisitos establecidos en la presente Norma.

2. La documentación de la propuesta de delimitación reflejará, incluyendo planos a una escala adecuada, los aspectos siguientes:

a) *Información*: situación, delimitación y tamaño del sector, conexiones externas y redes interiores previstas para infraestructuras de todo tipo, condiciones de uso, aprovechamiento y tipologías que se estimen adecuadas y propuesta de adscripciones de sistemas generales. Se aportará una relación de los posibles afectados; entre ellos, los propietarios y usuarios actuales de los terrenos delimitados, o afectados en general por servidumbres existentes o a introducir, conexiones exteriores y sistemas generales adscritos.

b) *Justificación de oportunidad*: la propuesta justificará la delimitación del sector basándose en las necesidades manifiestas que se deduzcan del planeamiento municipal, lo que se documentará con un estudio de la demanda en el municipio de suelos y edificaciones de la misma naturaleza que el propuesto, relacionando estas variables con el grado de cobertura que dan otros suelos urbanizables a tales necesidades.

c) *Justificación de la ordenación*: se justificará la ordenación efectuada en función de la morfología y magnitud del sector propuesto, que tendrá un tamaño mínimo de cuatro hectáreas para un uso principal de tipo productivo, o de diez hectáreas, si el uso principal planteado es el residencial. La propuesta de zonificación de usos y sus niveles de intensidad se justificarán atendiendo a su compatibilidad mutua y respecto del entorno urbano, o en vías de desarrollo urbano, más próximo. Se justificarán las dotaciones y equipamientos propuestos y sus dimensiones, conforme a los estándares urbanísticos que sean de aplicación en los planes parciales. Se incluirán los sistemas generales propuestos que deban ejecutarse y la conexión con los existentes, incluyendo, en su caso, el refuerzo o ampliación de éstos.

d) *Justificación de viabilidad técnica*: en la propuesta se incluirán los estudios oportunos que garanticen la posibilidad material de concluir las obras de conexión a los sistemas y redes generales del municipio, efectuar la urbanización del sector y dar soporte a las actividades y edificaciones que la aprobación de la propuesta llevaría consigo. Entre los justificantes de este aspecto se incluirán los de idoneidad geotécnica y paisajística de los terrenos y los de las entidades gestoras de los distintos suministros.

e) *Justificación de viabilidad económica y urbanística*: será preciso aportar un estudio económico de la actuación que muestre, basándose en criterios homogéneos con los del Plan General, el reparto de aprovechamientos que corresponde a los propietarios del sector, al municipio y a los propietarios de sistemas generales adscritos. El estudio económico deberá acreditar la posibilidad de llevar a cabo la actuación, estimando los distintos gastos de gestión, inversión o financieros, y los retornos por ventas, con arreglo a los correspondientes plazos. Se expresarán los compromisos a contraer entre urbanizadores, Ayuntamiento y futuros propietarios de los solares, para la conservación y mantenimiento de la urbanización.

En el procedimiento de delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado, se acotará su aprovechamiento medio para evitar que supere al de los suelos ya delimitados, y por tanto, de ejecución prioritaria. Se propondrá justificadamente el sistema de actuación.

La propuesta de delimitación justificará que el ámbito propuesto es de magnitud suficiente para soportar las cesiones legalmente obligatorias y que el suelo neto

resultante, una vez descontado del mismo el diez por ciento de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante, es de entidad suficiente para soportar los costes de urbanización (que incluyen los del 10% de suelo neto en favor de la Administración) y para plantear sobre dicho ámbito una operación económicamente razonable.

Art. 4.3.12 RESERVA DE TERRENOS PARA AMPLIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

En la ordenación de los suelos situados entre el SG-4 y la rotonda situada al oeste del enlace Norte a Villanueva de Gállego, se reservará un espacio libre de edificaciones e instalaciones alrededor de la rotonda, de al menos cincuenta metros de anchura, como previsión para ampliaciones futuras y en las condiciones que establezca el Órgano gestor de la misma.

Igualmente desde esta rotonda y siguiendo la directriz de la línea de alta tensión, que sirve de eje al SG-4, se reservará una banda de cincuenta metros de anchura en las mismas condiciones que el apartado anterior.

Art. 4.3.13 CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO SUND-1

Identificación del Sector:

SUND-1. 'BALSA DE FORNILLÉ'

Superficie:

El área constituirá un único sector de 220 hectáreas de superficie. Plano nº 3.

Usos:

- a. Residencial, complementarios y compatibles.
- b. Incompatibles: Industria.

Accesos:

Desde el SGUZ-4 mediante vía colectora y con las adaptaciones necesarias según los organismos gestores de la vía con la que éste conecte.

Organización interna:

El Plan Parcial de desarrollo resolverá la distribución interna del Sector y la ampliación o mejora de las infraestructuras existentes y necesarias para el funcionamiento del mismo.

Los límites del sector se ajustarán mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red viaria de infraestructuras, equipamientos y zonas verdes, o de acuerdo con los límites señalados por el planeamiento, o sistemas generales colindantes, de forma que no resulten acequias, caminos, líneas de servicios u otros intersticios de suelo sin incorporar a un ámbito de actuación urbanística.

Se estudiará la mayor necesidad de plazas de aparcamiento que una actuación de estas características demanda.

Deberá resolverse y ejecutarse con cargo al Sector la conexión mediante un carril-bici con el núcleo urbano de Villanueva de Gállego en el que ingresará a través de la zona verde delimitada por el SGUZ-2.

La organización resultante se plasmará, si fuera necesario, en el correspondiente Avance de planeamiento.

Sistemas generales. Infraestructuras:

Los necesarios para resolver los accesos. En la documentación gráfica del Plan se grafía como sistema general viario (S.G.-5) la conexión con el vial de enlace (S.G.-4) con la autovía A-23. Los suelos correspondientes a dicho sistema general no se adscriben al sector y por lo tanto se obtendrá por expropiación.

Como se prevé la conexión al S.G.-4, a ejecutar por los polígonos industriales, se ejecutarán las obras necesarias para solucionar la conexión con la A-1102 en el caso de que éste no se hubiera realizado.

Con relación al vial de acceso a la Urbanización Peña "El Zorongo" y con independencia de que sea usada o no, los nuevos suelos deberán contribuir, en la parte que les corresponda y que determinará el organismo gestor de la vía, a la ampliación y mejora de la misma con el fin de garantizar su vialidad para las nuevas necesidades del tráfico originadas por su implantación. Se sugiere la posibilidad de realizar un Convenio Intermunicipal para el desarrollo de la vía, lo cual garantizaría su ejecución.

Servicios.

Abastecimiento: Ejecución del bombeo necesario desde el depósito de cola previsto en la cota 280 hasta la urbanización. En caso de no estar ejecutadas estas obras, serán adelantadas por los propietarios interesados.

Saneamiento: establecimiento de un sistema separativo. Las aguas residuales se conducirán, ya sea a una depuradora a construir por el sector, sea al colector existente en el polígono industrial (colector de 140x210). Las aguas pluviales se verterán a cauce público o bien se resolverá su gestión en el interior del Sector. En cualquier caso se priorizarán todos aquellos sistemas que primen la reutilización frente al vertido.

Condiciones previas: la opción del saneamiento dependerá del grado de ejecución del colector y depuradora (EDAR) en el momento de desarrollo del Sector. Su construcción ya ha sido adjudicada a una empresa constructora.

Transporte.

El transporte público se planteará conocida la ordenación definitiva y una vez alcanzado un determinado número de viviendas ocupadas. La gestión será indirecta por la propia Entidad de Conservación.

Aprovechamiento.

El aprovechamiento medio se establece en 0,25 m²/m², sin perjuicio de la utilización de los mismos coeficientes de homogeneización que el PGOU emplea para el suelo urbanizable delimitado.

La densidad prevista es de viviendas 9 viv. /Ha.

Obligaciones adicionales.

El Convenio urbanístico de planeamiento entre el Ayuntamiento e INURASA origina y forma parte de la presente modificación del PGOU. Así y en su consecuencia, los suelos ordenados, cuyos propietarios se adieran a dicho convenio, tendrán la obligación de responder de los compromisos contenidos en las cláusulas cuarta y quinta del mismo.

TÍTULO IV
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO IV
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª. ÁREAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO

SECCIÓN 3ª. UNIDADES DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.4.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.

2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU, de acuerdo con el artículo 13 de la L5/99, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:

a) Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.

b) Los terrenos que el Plan General incluye en zonas consolidadas por la edificación, por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas Normas del PGOU establecen y siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del planeamiento los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

Art. 4.4.2 CONTENIDO Y CATEGORÍAS

1. Las Normas del Plan General delimitan en el ámbito de su ordenación Unidades de Ejecución, en las que se precisa un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales o bien se puede proceder a su desarrollo directo, con las condiciones específicas que se contienen en las correspondientes fichas.

Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

2. En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el Título V "Condiciones Particulares de las Zonas en Suelo Urbano" de estas Normas.

3. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo: casco consolidado, baja densidad, industrial, servicios terciarios y equipamientos y servicios.

Art. 4.4.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

Art. 4.4.4 DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

1. En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por

último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

2. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado.

3. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Art. 4.4.5 FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

En los casos justificados o excepcionales a que se refiere el artº 16 de la Ley 5/99, se podrá obtener autorización municipal para edificar las construcciones industriales o para implantar los usos y obras de carácter provisional que se prevén en los puntos 3 y 4 de dicho artículo.

SECCIÓN 2ª

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO (APAI)

Art. 4.4.6 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

En este tipo de suelos, el Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones.

Art. 4.4.7 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APAI

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las APAI, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Ordenación correspondiente, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en las casillas de "Observaciones".

2. Para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de dichas Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado, que no quedasen suficientemente explícitos en las fichas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

3. Las APAI quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos expresamente regulada en las ordenanzas de los planeamientos incorporados.

Art. 4.4.8 CONTENIDO DE LAS FICHAS DE ORDENACIÓN DE LAS APAI

1. Las fichas de Ordenación de las APAI contienen las condiciones particulares de cada una de ellas.

2. La ficha de condiciones particulares establece en el epígrafe "Parámetros Básicos de la ordenación", la referencia precisa del planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.

La casilla de "Observaciones" detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora.

SECCIÓN 3ª**UNIDADES DE EJECUCIÓN****Art. 4.4.9 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

Son suelos en los que el Plan General remite su resolución a la redacción posterior de un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, en el caso en el que se estable una ordenación detallada, específica y pormenorizada y, dejando en el caso de los sectores, su resolución al desarrollo de un planeamiento que particularice los objetivos que se fijan.

Art. 4.4.10 RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las Normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

2. No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.

3. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

4. La superficie edificable se entiende como máxima, deduciéndose de esta la edificabilidad sobre suelo bruto. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.

5. En las fichas como instrumento de ordenación se detalla la necesidad de tramitar un estudio de detalle; este se tramitará en el supuesto en que el Ayuntamiento, juzgando circunstancias sobrevenidas que hicieran necesario el realizar ajustes en la ordenación detallada, así lo estimase; y siempre dentro de los límites que estos instrumentos urbanísticos tienen.

