

## **NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS**

- 4.- TITULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE**
- 4.1. CAPITULO I. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
- 4.2. CAPITULO II. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.  
CONDICIONES GENERALES
- 4.3. CAPITULO III. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.  
CONDICIONES GENERALES

## 4.1.- CAPITULO I.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### 4.1.1.- Definición.-

Suelo No Urbanizable son los terrenos del Término Municipal *que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; o aquellos que el Plan considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal o ganadero o por sus riquezas naturales así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.*

### 4.1.2.- Clasificación.-

El Suelo No Urbanizable se clasifica en *Especial y Genérico*:

- **SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL :**

El Plan reconoce como tal *los que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y, en todo caso, los terrenos que en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.,*

Se divide a su vez este Suelo en las siguientes áreas de protección:

- a) De protección de las infraestructuras y recursos hidráulicos
- b) De protección del medio ambiente, del suelo y del paisaje
- c) De protección de elementos histórico artísticos

- d) De protección de los yacimientos arqueológicos
- e) De protección para la explotación de canteras SNUEP-2
- f) De protección de zonas de bodegas SNUEP-1

- **SUELO NO URBANIZABLE GENERICO:**

*Es el resto de los terrenos de Suelo no Urbanizable, cuya utilización estará sometida a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley del Suelo de Aragón.*

#### **4.1.3.- Régimen General.-**

El Suelo No Urbanizable, en todas sus clases carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en *los Artº. 22 a 25 de la Ley Urbanística de Aragón.*

En este suelo existe un régimen especial para las zonas de explotación de canteras. Estas vienen determinadas en la Memoria de este Plan General.

## **4.2.- CAPITULO II.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL. CONDICIONES GENERALES.**

### **4.2.1.- Suelo No Urbanizable de Protección de Recursos Hidráulicos e Infraestructuras.-**

Estos suelos son inedificables salvo para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo.

La separación de las edificaciones al trazado de la infraestructura que motiva la protección, vendrá fijada por la legislación propia de ésta.

Se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.

#### 4.2.1.1.- Zona de Protección de Línea Eléctrica de Alta Tensión.-

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc. que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

En esta zona de protección no se podrá realizar ningún tipo de construcción.

#### 4.2.1.2.- Zona de Protección de la Red de Carreteras.-

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

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:

Dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de ocho (8) m. de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y tres (3) m. en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística, y se ajustarán a las establecidas por la Normativa que regula el suelo no urbanizable genérico.

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

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

Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

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

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

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así

como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva. Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

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

#### 4.2.1.3.- Zona de Protección de Vías Pecuarias y Caminos Rurales.-

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de éstas, guardarán las distancias mayores de ocho metros (8 m.) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación. En el interior de estos límites no se permitirá ningún tipo de edificación.

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

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se

pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de diez metros (10 m), del eje de los mismos.

#### 4.2.1.4.- Zona de Protección de Cauces Públicos.-

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

- a) Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
- b) Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
- c) Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de cinco (5) m. de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de cien (100) m. de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

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

De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados- y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones

para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

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

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

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

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

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

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

#### 4.2.1.5.- Zona de Protección de Acequias.-

Se establece una banda de 3 m. a cada lado del cajero de la acequia.

No se permite ningún tipo de construcción en esta zona.

4.2.1.6.- Zona de Protección de Tendidos Aéreos.-

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de marzo de 1976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de tele - comunicación de Radiodifusión del Estado.

La afección será de 5 m. a cada lado del eje de la línea.

4.2.1.7.- Instalaciones de radio-comunicación.-

Las infraestructuras destinadas a prestar servicio móvil u otros servicios de telefonía vía radio, no podrán instalarse a una distancia inferior a 500 m del suelo urbano de carácter residencial.

4.2.18.- Zona de Protección del Sistema Ferroviario.-

Será de aplicación la legislación sectorial vigente, en particular lo que determine la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario (LSF) de 17 de noviembre y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2.387/2003 (RSF) de 30 de diciembre; así como la Ley 13/2003, de 23 de mayo, especialmente en sus disposiciones adicionales segunda y tercera.

Se establecen la Zona de Dominio Público, Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación.

- Zona de dominio público, terrenos ocupados por líneas ferroviarias y una franja de 8 m. a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por la línea situada a 70 m. de la arista exterior de la explanación.
- Línea de edificación, situada a 50 m. de la arista exterior de la plataforma.
- Entre las limitaciones que impone la normativa sectorial ferroviaria, se destaca por un lado, que conforme al artículo 15.1 de la LSF y artículo 28.1. del RSF,

para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijadas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Y, por otro, que ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, artículos 15.4 y 16.1 de la LSF y artículo 36.1. del RSF, con los posibles efectos que se establecen en el artículo 18 de la LSF y 37 del RSF.

Las construcciones que puedan realizarse deberán ajustarse a lo determinado por las Normas Urbanísticas para el suelo no urbanizable genérico.

#### **4.2.2.- Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Ambiente del Suelo y del Paisaje.-**

##### 4.2.2.1.- Contaminación del Medio Ambiente.-

- La protección del medio ambiente se llevará a cabo mediante la adopción de una serie de medidas de prevención, vigilancia y corrección de todas aquellas circunstancias que puedan conducir a un incremento de la contaminación del mismo en cualquiera de sus manifestaciones y cualquiera que sean las causas que la produzcan.

#### **POLUCION DE LAS AGUAS:**

- Las condiciones técnicas exigibles al Proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales, deberán ajustarse a lo prescrito en la Normativa aprobada por Resolución de 23-04-1969 "*Normas de Proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales*" y la N.T.E. - I.S.D./1974 "*Instalaciones, salubridad, depuración y vertido*", así como lo

establecido en el “Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas”.

#### CONTAMINACION ATMOSFERICA:

- Industrias peligrosas, insalubres o nocivas. Las industrias que pueden ser calificadas como tales, según el “Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas” (Decreto de 30-11-1961), sólo podrán emplazarse a distancia superior a 2.000 m a contar del núcleo más próximo a la población agrupada como regla general. Quedan prohibidas las instalaciones de granjas porcinas.

En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para su instalación y funcionamiento, que, las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo, humos, gases, etc., deberán dotarse de los elementos necesarios de corrección para evitar molestias al vecindario.

#### 4.2.2.2.- Protección de los Ecosistemas, la Ambientación Natural y el Paisaje.-

#### DISPOSICION GENERAL

Cuando de acuerdo con la legislación vigente, las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una *Evaluación de Impacto Ambiental*, que se tramitará por aplicación del Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su ejecución (Real Decreto 1.131/1998 de 30 de septiembre), además de los supuestos contemplados en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

Los Reales Decretos mencionados regulan el desarrollo, contenido y tramitación de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, incluyendo en sendos anexos las obras, instalaciones o actividades obligadas a presentar este documento ante el Órgano Administrativo correspondiente; asimismo, la Ley 4/89, en sus disposiciones adicionales, amplía la lista de actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental.

No obstante, deberán elaborar un análisis de Evaluación de Impacto Ambiental, con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de *Proyectos*:

- Cualquier ocupación del Suelo Protegido o de Alto Valor Ecológico que supere los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).
- Cualquier modificación de uso u ocupación de Suelo No Urbanizable Genérico superior a los cien mil metros cuadrados (100.000 m<sup>2</sup>).
- Cualquier movimiento de tierras superior a diez mil metros cúbicos (10.000 m<sup>3</sup>).
- Cualquier obra lineal de longitud superior a cinco kilómetros (5 km).
- Cualquier edificación de volumen superior a dos mil metros cúbicos (2.000 m<sup>3</sup>).

En estos casos se admitirá un *trámite reducido para los Análisis de Impacto Ambiental*, que consistirá en lo siguiente:

- a) El Estudio tendría las siguientes características:
  - Descripción del proyecto y sus actuaciones: ocupación del suelo, tipología edificatoria, usos previstos, etc.
  - Inventario y descripción de las interacciones ecológicas o ambientales más significativas.
  - Identificación y valoración de impactos y repercusiones naturales y socio-económicas de la actuación propuesta.
  - Documentación fotográfica de la zona y su entorno.
  - Establecimiento de medidas protectoras y correctoras en su caso, con posibles alternativas.
  - Análisis de impacto visual conforme a lo determinado en el artº 39.
- b) La presentación de este Estudio se hará ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, u Órgano Administrativo competente al que corresponda su tramitación y evaluación, de forma previa y simultánea a la autorización que debe solicitarse.
- c) No podrá concederse licencia ni autorización para las obras ni usos del suelo antes referenciados, sin la previa estimación de que el Proyecto no será negativo para el medio natural que lo va a acoger, quedando obligado el

petionario a la adopción de medidas correctoras y protectoras indicadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio u Organo competente.

#### BASUREROS Y ESTERCOLEROS

- Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del Término Municipal como vertedero de basuras y escombros. A tal efecto y por los servicios municipales competentes, se utilizará como depósito de las mismas, la zona que estima más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 200 m del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente, la dirección de los vientos.

Se recomienda la instalación y uso de incineradores, al objeto de eliminar los desperdicios.

Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

#### ARBOLADO

- No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo y a dar mayor vistosidad al paisaje. Esta repoblación, se realizará siempre con especies propias de la zona.

#### LOS MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

- El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública, estará siempre sujeto a lo dispuesto en la Ley y Reglamentos de Montes.

No se autorizará nuevos asentamientos en los montes de utilidad pública, de modo que la ordenación de dichos montes, deberá efectuarse de tal forma que los

aprovechamientos no alteren el aspecto natural, ni perjudiquen su aplicación recreativa.

La aplicación mínima aplicable en estos montes, será la indispensable para garantizar la conservación del suelo y la de su cubierta arboleda vegetal, debiendo tener presente que en ningún caso esta protección deberá alcanzar un nivel tal, que impida o limite la principal misión de estos montes en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento.

#### **4.2.3.- Suelo No Urbanizable de Protección de Elementos Históricos – Artísticos.-**

Se catalogan a efectos de su protección los siguientes:

- Ermita de San Gregorio
- Ermita de El Calvario

Se establece un círculo de protección de radio 100 m., con centro en el edificio.

En este círculo no se podrá realizar ningún tipo de construcción.

#### **4.2.4.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección para los yacimientos arqueológicos.-**

Según el Patrimonio Artístico de la Diputación General de Aragón, los yacimientos arqueológicos de Calatorao inventariados son: El Calvario, Cabildo, Torres, Eras del Romeral, Romo del Tejar, el Tejar, Quiñón de Arguillo, El Plano, Guinoy y El Castillo.



Según el Departamento de Educación y Cultura de la D.G.A. de la época del Paleontológico se encuentran los yacimientos paleontológicos enclavados en sedimentos jurásicos y con las siguientes coordenadas geográficas:

Base:	X: 1° 21' 26"	y: 41° 30' 50"
Techo:	X: 1° 21' 20"	y: 41° 30' 58"

- 83. QUIÑON DE ARGUILLO. Epoca romana: Alto Imperio
- 84. EL CALVARIO. Bronce Final – Hierro I
- 85. EL TEJAR. Epoca romana: Alto Imperio
- 86. EL PLANO. Epoca romana: Alto Imperio
- 87. LATORRE. Epoca romana: Alto Imperio, Bajo Imperio
- 88. GUINOY. Epoca romana: Alto Imperio
- 89. CABILDO. Epoca romana: Alto Imperio

#### **4.2.5.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE CANTERAS (SNUEP-2)**

En este suelo estará destinado fundamentalmente a las actividades extractivas del sector primario (piedras para la construcción, áridos u otros materiales), ya sean temporales o permanentes y a la explotación de las mismas.

Su autorización estará sujeta a los procedimientos específicos de evaluación de impactos ambientales.

Se autorizará las construcciones de las naves y oficinas que vayan ligadas a la extracción o explotación.

Los parámetros establecidos para este suelo serán los siguientes:

Parcela mínima .....	1.000,00 m <sup>2</sup>
Altura de la edificación .....	7,00 m.
Edificabilidad .....	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Retranqueos a linderos .....	mínimo 3 m.

#### **4.2.6.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE BODEGAS (SNUEP-1)**

Lo constituye una zona próxima al suelo urbano, en donde existen gran número de bodegas y almacenes.

En este suelo además de las construcciones permitidas en suelo no urbanizable, se permitirá la construcción y reparación de las bodegas existentes.

Los parámetros establecidos para este suelo serán los siguientes:

Parcela mínima .....	100,00 m <sup>2</sup>
Altura de la edificación .....	4,00 m.
Edificabilidad .....	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### **4.3.- CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO. CONDICIONES GENERALES.**

#### **4.3.1.- CONSTRUCCIONES SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL.-**

Se podrá autorizar mediante licencia de obras concedida por el Ayuntamiento, las siguientes construcciones:

- a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.
- b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.
- c) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

#### **4.3.1.1.- Normativa aplicable.-**

##### **A) Usos Vinculados a Explotaciones Agrarias.-**

Comprende los usos agrarios concordantes con la naturaleza del suelo y entre ellos se distinguen:

##### a) Usos de Cultivos:

Se integran en este uso tanto los cultivos propiamente dichos como praderas, pastizales, plantaciones forestales, y aquellas obras e instalaciones que mejoran directamente a los mismos, tales como nivelaciones, captación de aguas, acequias, adarbes, instalaciones de riego, viveros, invernaderos que no comprendan obras de edificación propiamente dicha.

Estos usos quedan exentos de autorización urbanística.

b) Construcciones Agrícolas:

Podrán autorizarse construcciones destinadas a guardar maquinaria agrícola, naves para almacenamiento de productos derivados o destinados al cultivo y para recogida o protección del ganado que directamente se sustente de las fincas donde estén emplazadas y asimismo todas aquellas que estén vinculadas con el uso agrícola de los predios.

La realización de estas construcciones estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- Deberán situarse en una finca cuya superficie sea igual o superior a 4.000 m<sup>2</sup>
- La superficie máxima edificable no sobrepasará 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Las construcciones permitidas serán de una planta, debiendo quedar retranqueadas de los linderos de la finca un mínimo de 6 m.
- Cuando un propietario no disponga de una finca de superficie mínima necesaria, podrá agregar a los efectos exigidos, las superficies de varias que sean de su propiedad e instalar en una de ellas las construcciones precisas, vinculando a dicha construcción las fincas contabilizadas, exigiéndose en este caso informe favorable de la Cámara Agraria Local sobre la adecuación de la construcción que se pretende con la explotación agrícola.
- En fincas de superficie inferior a 4.000 m<sup>2</sup>, únicamente se podrán construir casetas de aperos con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup> y una sola planta, siempre que se justifique que la parcela no procede de una segregación o división posterior a la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

c) Construcción de Granjas:

Podrá autorizarse la construcción de granjas respetando la Reglamentación vigente sobre esta materia y con la limitación de que no podrá instalarse en el

término municipal granjas con más de 300 UGM conforme al Anexo I del Real Decreto 324/2000 de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.

Prohibido la instalación de balsas de desecación de purines colectivos, excepto las individuales propias de cada instalación. Orden 09/05/1994 del Gobierno de Aragón de su BOA (20/06/1994).

Las construcciones deberán retranquearse un mínimo de 6,00 m, de todos los linderos de la parcela donde estén emplazadas y ser de una sola planta con altura máxima de 4,50 m., permitiéndose una edificabilidad máxima de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las distancias entre explotaciones, a núcleo urbano, a cauces, etc., deberán adecuarse a lo establecido en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, o bien remitirse genéricamente al mismo.

Los usos y obras de los apartados **b)** y **c)** del punto anterior se someterán a licencia urbanística que será concedida por el Ayuntamiento. Será condición imprescindible para el otorgamiento de ésta que el solicitante acredite su condición de agricultor. También podrán obtenerla las sociedades agrarias o cooperativas cuyo objetivo social sea exclusivo de la explotación agrícola, ganadera o forestal.

**B) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas.-**

Comprende las siguientes modalidades:

- a) Las de construcciones e instalaciones provisionales necesarias durante la ejecución de una obra pública.
- b) Las de las construcciones o instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, mantenimiento, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculados, incluida la vivienda de personas

que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente instalación o construcción.

- c) Los vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, como puede ser puestos de socorro, estaciones de servicio, talleres de reparación de vehículos, bares y restaurantes.

Las licencias serán otorgadas directamente por el Ayuntamiento con informe vinculante del Servicio de que dependa la conservación y explotación de la obra pública.

La superficie de edificación autorizable para estos usos la determinará el propio organismo con capacidad para otorgar la licencia.

En todo caso, la superficie de edificación autorizable no sobrepasará los 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificación será como máximo de tres plantas (PB + 2), y deberá estar retranqueada de todos los linderos un mínimo de 5 m.

La parcela deberá dotarse de los servicios urbanísticos.

La edificación estará de acuerdo con el entorno y se prohíbe la teja negra o pizarra.

### **C) Uso de Vivienda Unifamiliar.-**

Podrá autorizarse la construcción de vivienda familiar cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Condición de aislada.

El propietario deberá disponer de una finca para vivienda cuya superficie sea igual o superior a 15.000 m<sup>2</sup>

Las edificaciones deberán quedar retranqueadas un mínimo de 6 m. a cualquier lindero de la finca.

b) Condiciones de la edificación.

La edificación no superará los 300 m<sup>2</sup> construidos.

La altura máxima será de 7 m y dos plantas (PB + 1)

c) Servicios a la parcela.

- Acceso a la parcela: La parcela deberá ser accesible para vehículos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado.
- Abastecimiento de agua: Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Aguas, de 2 de Agosto de 1985, y siempre que se asegure su calidad según lo establecido en el Real Decreto de 18 de Junio de 1982.
- Evacuación de aguas: No se permite el vertido de aguas residuales sin su previa depuración.

**4.3.2.- CONSTRUCCIONES SUJETAS A AUTORIZACION ESPECIAL.-**

En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón:

- a) 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 Ley de Aragón.

Obras de renovación de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También

podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones.

En todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará los 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **4.3.2.1.- Normativa aplicable.-**

##### **A) Usos de Utilidad Pública o Interés Social que Requieran Emplazarse en el Medio Rural.-**

Entre ellos se pueden encontrar:

- Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.
- Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.
- Los usos de carácter recreativo, tales como las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor.
- Actividades de esparcimiento: áreas de picnic establecimientos provisionales, campings y demás campamentos de turismo.
- Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.
- Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.
- Los servicios de infraestructuras y cementerio.

**B) Características de la Edificación.-**

- La parcela mínima será de 1000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima PB + 2, en el caso de necesitar por funcionalidad mayor altura deberá justificarse.
- La edificación se retranqueará como mínimo 5 m a cada uno de los linderos.

Zaragoza, Mayo de 2006  
Por la Empresa Consultora  
PROINTEC, S.A.

Fdo. Juan Ferraz Garanto  
Ingen<sup>o</sup> de Caminos