

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 m²
- La superficie máxima edificable no sobrepasará 0,2 m²/m²
- 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 m², únicamente se podrán construir casetas de aperos con una superficie máxima de 40 m² 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 m²/m².

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 m²/m².

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 m²

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 m² 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 m²/m².

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 m².
- Edificabilidad máxima 0,2 m²/m².
- 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^o de Caminos