

*DECRETO ACCORDIA*  
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de *19-12-2013* *Juicidmente.*  
El Secretario.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de *4-2-2015* *Definitivamente.*  
El Secretario.

# PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL PGOU DE HUESCA, RESPECTO DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

(TÍTULO III, CAPÍTULO 3.4, SECCIÓN CUARTA, *CONDICIONES  
GENERALES Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS NORMAS  
URBANÍSTICAS DEL PGOU*).

## Documento de APROBACIÓN DEFINITIVA

Enero de 2015



Urbanismo

*DECRETO ALCALDÍA*  
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de *19-12-2013*, *Inicialmente*.  
El Secretario,

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de *4-2-2015*, *Definitivamente*.  
El Secretario,

El presente documento para aprobación definitiva ha sido elaborado por encargo de la Alcaldía-Presidencia. Su borrador fue conocido por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo.

Son sus redactores los funcionarios municipales que suscriben.

Huesca, enero de 2015



Jesús-R. Tejada Villaverde  
Arquitecto Jefe del  
Servicio de Urbanismo

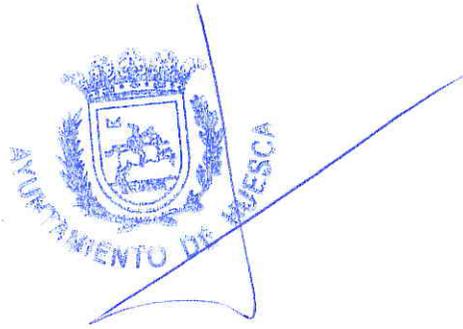


Vicente Sierra Campo  
Oficial Mayor

<b>MEMORIA .....</b>	<b>5</b>
1.- ANTECEDENTES .....	5
1.1.- PGOU DE HUESCA (TEXTO REFUNDIDO Y SUS MODIFICACIONES AISLADAS). Según el artículo 3.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU. "Desarrollo de las condiciones de protección" .....	5
1.2.- LEGISLACIÓN VIGENTE.....	6
1.3.- PRIMER DICTAMEN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO .....	7
1.4.- SUGERENCIAS PRESENTADAS POR LA ASOCIACIÓN HUERTOS VIVOS.....	7
1.5.- TRAMITACIÓN SEGUIDA TRAS LA APROBACIÓN INICIAL.....	8
1.6.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO .....	9
2.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA .....	9
3.- OBJETO Y PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	9
4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS .....	10
<b>NORMAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>12</b>
Artículo 1. Condiciones generales de la edificación en el Suelo No Urbanizable.....	12
Artículo 2. Condiciones específicas .....	15
1. CASETAS DE APEROS Y DE OCIO .....	15
1.1.-CASETAS DE APEROS .....	15
1.2.-CASETAS DE OCIO Y COMBINACIONES DE CASETAS DE OCIO Y CASETAS DE APEROS.....	16
1.2.1.-Condiciones Generales de las Casetas de Ocio.....	16
1.2.2.-Condiciones de tramitación de las Casetas de Ocio.....	18
1.2.3.-Condiciones respecto de los servicios y las instalaciones de las Casetas de Ocio .....	19
2. INVERNADEROS .....	20
3. CONSTRUCCIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES GANADERAS.....	21
4. EDIFICACIONES DESTINADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS:.....	21
5. EDIFICACIONES VINCULADAS AL SERVICIO DE LOS USUARIOS DE LAS CARRETERAS .....	21
6. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	22
7. CAMPAMENTOS DE TURISMO .....	22
8. VIVIENDA ASOCIADA A UN USO .....	24
9. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO. ....	24
10. EDIFICACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL, DESMONTABLES O MÓVILES .	25
11.- BALSAS DE RIEGO .....	25
12.- POZOS .....	26
DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- Regularización de construcciones e instalaciones ya existentes. ....	26
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- Regularización de construcciones e instalaciones ya existentes, ajustadas a los límites generales establecidos en este Plan Especial para las de nueva planta. ....	27



Urbanismo



DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.- Regularización de construcciones e instalaciones ya existentes que superen los límites generales establecidos en este Plan Especial para construcciones e instalaciones de nueva planta. ... 27

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.- Plazo de presentación de las solicitudes de regularización. .... 27

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA.- Procedimiento de autorización de los usos, edificaciones e instalaciones contemplados en el presente Plan Especial..... 28

## PLANOS

### 1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- 1.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES (R.D. 1840/2009)
- 1.2. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS, PLAN DIRECTOR, DESARROLLO PREVISIBLE

### 2. CATEGORÍAS Y ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE, SEGÚN EL PGOU, TRAS LA MODIFICACIÓN PARA LA INCORPORACIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

## MEMORIA

### 1.- ANTECEDENTES

#### 1.1.- PGOU DE HUESCA (TEXTO REFUNDIDO Y SUS MODIFICACIONES AISLADAS)

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Huesca fue aprobado mediante Acuerdo adoptado por el Consejo de Ordenación del Territorio, en su reunión celebrada el día 6 de junio de 2008. Es decir, que su entrada en vigor se produjo con anterioridad a la aprobación de la vigente ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón. Tras la aprobación de dicho Texto Refundido y hasta el presente momento, se han tramitado nueve modificaciones aisladas del PGOU, de las que la última es la referida a la Adaptación a la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón de las normas relativas a la autorización del uso de Vivienda Unifamiliar Aislada en Suelo No Urbanizable Genérico y su Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental.

Las determinaciones normativas del Plan General en relación con el Suelo No Urbanizable fueron objeto de la Modificación nº 9 con respecto a las Construcciones e instalaciones sujetas a licencia municipal en el Suelo No Urbanizable, las condiciones específicas del uso y el Núcleo de Población.

Según el artículo 3.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU. "Desarrollo de las condiciones de protección".

1. Además de los instrumentos previstos en la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:
  - a) Planes especiales para la protección de huertas, cultivos y espacios forestales y en general de mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 55 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón<sup>1</sup>.
  - b) Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del

<sup>1</sup> Actualmente, el vigente Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón contempla finalidades análogas en su artículo 62.



Urbanismo



*paisaje, según lo previsto en el artículo 57 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón<sup>2</sup>.*

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

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

## 1.2.- LEGISLACIÓN VIGENTE

Si bien en el documento de Aprobación Inicial la referencia legislativa era la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, en el presente momento se encuentra en vigor el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado mediante el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Atendiendo a lo que interesa a los efectos del Plan Especial, cabe destacar la regulación del citado Texto Refundido para este tipo de planes:

### Capítulo III - Planes Especiales

#### Artículo 61 Contenido

- 1. Podrán formularse planes especiales, con carácter independiente o en desarrollo de directrices de ordenación territorial y del plan general de ordenación urbana, de conformidad con lo establecido en este capítulo.*
- 2. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes directrices o plan general y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes.*
- 3. En ningún caso los planes especiales podrán sustituir al plan general en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.*
- 4. Los planes especiales desarrollan y complementan las determinaciones del plan general de ordenación urbana y, salvo expresa previsión en contrario en éste, podrán*

<sup>2</sup> Actualmente, el vigente Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón contempla finalidades análogas en su artículo 64.

*modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural.*

#### *Artículo 64 Desarrollo del Plan General*

*1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el plan general, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades:*

- a) El desarrollo de los sistemas generales.*
- b) La protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.*
- c) La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad mediante la ejecución de obras de abastecimiento y saneamiento de aguas o el tratamiento de residuos.*
- d) La protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.*
- e) La vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler, incrementando las reservas iniciales del plan general o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.*
- f) La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.*
- g) Otras finalidades análogas.*

*2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 57 ó 60.*

#### **1.3.- PRIMER DICTAMEN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO**

En diversas sesiones de Comisión de Urbanismo se tomó conocimiento de las consultas planteadas por particulares ante el Ayuntamiento en relación con este tema, así como de la demanda social y la realidad existente en relación con la necesidad de espacios de ocio y recreo particular al aire libre. La Comisión se mostró favorable a habilitar los procedimientos para que se complementara y desarrollara la normativa urbanística municipal a la realidad existente, al mismo tiempo que favorecer un control y evitar la proliferación de construcciones no adaptadas a dicha normativa. Ello motivó un Dictamen que se incluye como documentación anexa.

#### **1.4.- SUGERENCIAS PRESENTADAS POR LA ASOCIACIÓN HUERTOS VIVOS**

La Concejalía de Urbanismo encargó a los servicios técnicos la redacción de un primer documento de trabajo que pasó a denominarse BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL. Habiendo solicitado la Asociación Vecinal "Huertos Vivos" conocer dicho borrador y poder hacer sugerencias al mismo, se le facilitó el texto citado y la Asociación presentó un escrito con sugerencias y acotaciones.

Analizadas las mismas, en fecha 22 de noviembre de 2013, la Comisión Municipal de Urbanismo dictaminó tomar en consideración total o parcialmente algunas de ellas, aceptando el contenido del presente documento de aprobación inicial. Los documentos aludidos, así como el Dictamen de la Comisión han quedado unidos al expediente.

#### **1.5.- TRAMITACIÓN SEGUIDA TRAS LA APROBACIÓN INICIAL**

Se relacionan a continuación, en orden cronológico, los pasos seguidos en la tramitación del expediente:

- Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 19 de diciembre de 2015, el Plan especial fue aprobado inicialmente (Documento para aprobación Inicial fechado en diciembre de 2013).
- Expuesto al público por plazo de 1 mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº 244, de 234 de diciembre de 2013, se presentó una alegación por parte de la asociación "Huertos Vivos de Huesca", según consta en el certificado expedido por el Sr. Secretario Municipal de fecha 6 de noviembre de 2014.
- Tras ser informada por los servicios técnicos municipales, la citada alegación fue dictaminada por la Comisión Municipal de Urbanismo en sesión celebrada el 21 de febrero de 2014.
- El 27 de febrero de 2014, el Ayuntamiento remitió el expediente al Consejo Provincial de Urbanismo. Éste, con fecha 21 de abril, procedió a la devolución del expediente indicando que debía completarse mediante la aportación de los informes sectoriales del INAGA y de la Dirección General de Aviación Civil.
- Obtenidos tales informes, el Ayuntamiento volvió a remitir el expediente al Consejo Provincial de Urbanismo, con fecha 14 de noviembre de 2014, solicitando la emisión del preceptivo informe.
- El Consejo Provincial, en sesión de 22 de diciembre de 2014, adoptó acuerdo en el sentido de informar favorablemente el Plan especial, con las siguientes prescripciones:
  1. Debe completarse la regulación normativa de las casetas de ocio, limitando su autorización a las siguientes zonas del Suelo No Urbanizable: Dentro de la Categoría Genérico, las Áreas regables por el Canal de la Cota 540 (SNUG-R) y el Secano (SNUG-S). Dentro de la Categoría Especial, el Regadío Tradicional (SNUE-RT) y las Terrazas del Isuela, del Flumen y barrancos del Flumen.
  2. Supresión de la Disposición Adicional del Plan Especial (en el documento de Aprobación Inicial era la Quinta), por la que se imponía como título habilitante en el SNU la licencia urbanística.

### **1.6.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO**

El presente documento tiene por objeto servir de base para la Aprobación Definitiva del Plan Especial, una vez incorporado el resultado de las alegaciones, así como las prescripciones de los informes sectoriales (en lo que se refiera al de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea en materia de servidumbres aeronáuticas) y del informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

Ello, básicamente, ha conllevado que, respecto del documento de Aprobación Inicial, en éste de Aprobación Definitiva se hayan producido los cambios derivados de:

1. Adaptar las Normas del Plan Especial al dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo relativo a la resolución de las alegaciones presentadas por la asociación "Huertos Vivos de Huesca".
2. Añadir en las Normas la condición prescrita por el Consejo Provincial de Urbanismo en el sentido de que el uso de Casetas de Ocio sólo pueda ser autorizado en determinadas zonas del Suelo No Urbanizable.
3. Incorporar los Planos de Servidumbres Aeronáuticas proporcionados por la Dirección General de Aviación Civil.

Así mismo, como ya se ha anticipado en el apartado 1.2 de esta Memoria, las referencias legislativas, inicialmente referidas a la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, se sustituyen por las correspondientes al actual Texto Refundido, aprobado mediante el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

### **2.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA**

Por un lado, la demanda social de disfrute del ocio ligado a la horticultura es evidente y ha quedado manifiesta con el activo asociacionismo que, en Huesca, y en relación con este expediente urbanístico, ha estado, desde sus inicios, principalmente representado por la Asociación *Huertos Vivos*. Por otro, aspectos como la necesaria integración paisajística y medioambiental en el medio rural de elementos constructivos, como cerramientos, albercas o piscinas, etc., contemplando no sólo los aspectos paisajísticos o estéticos sino también aquellos en relación con la fauna –y, en general, con el ecosistema –aconseja completar la regulación normativa contenida en el Plan General.

### **3.- OBJETO Y PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

El objeto del Plan Especial se centra en el desarrollo del Plan General en lo que se refiere a las Normas Urbanísticas que regulan las "*Condiciones de la Edificación y Condiciones Particulares de los usos.*" en el Suelo No Urbanizable, con vistas a preservar el medio natural y el paisaje y, a la vez, dar adecuados cauce y respuesta a una demanda social existente: La actividad de ocio y disfrute de la naturaleza, relacionada con lo que ha venido a denominarse la *horticultura del ocio*.



Urbanismo



Consiguientemente, no se formula de manera autónoma, sino en desarrollo del Plan General, por lo que se tramitará según el procedimiento establecido para los Planes Parciales en los artículos 57 ó 60 de la Ley de Urbanismo. En concreto, en este caso, y siendo que se trata de un Plan de iniciativa municipal, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 57y 58. Ateniéndonos a las disposiciones de la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón (Art. 11.4. y Apdo. 2 del Anexo I), no es preciso someter el presente Plan Especial al procedimiento de evaluación ambiental regulado en la misma.

#### **4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS**

El vigente PGOU ya regula determinadas actuaciones en el suelo no urbanizable, estableciendo condiciones relativas a diversos aspectos y usos concretos. En este sentido, la preocupación del PGOU por regularla de modo que no se desvirtúen las condiciones del suelo no urbanizable era clara desde un principio. De hecho, las Normas del PGOU contienen condiciones complementarias más concretas que la directamente establecidas por la propia Ley Urbanística, lo que, por otra parte, resulta lógico, dado el carácter reglamentario de los planes urbanísticos. Pero, además, en muchos aspectos, el Plan es más restrictivo en sus condiciones que la propia Ley. El criterio adoptado es el de mantener todas las limitaciones del PGOU actualmente establecidas que van más allá que las genéricas establecidas desde la propia Ley, dado que resultan totalmente compatibles con la misma.

No obstante lo anterior, existe una realidad social que hay que atender y que consiste en la demanda de que se posibiliten unas determinadas construcciones que, además de destinarse a la guarda de aperos propios de las labores hortofrutícolas, puedan utilizarse como elementos de ocio y recreo ligados a dichas labores. Es por ello que el Ayuntamiento de Huesca ha considerado necesaria una regulación más detallada de este tipo de construcciones, con vistas a dar una adecuada respuesta a dicha demanda que, por otra parte, resulte adecuada desde el punto de vista de preservación del medio rural y, en cualquier caso, evite actuaciones propias o características de las zonas urbanas, así como la consolidación de usos residenciales indebidos. Ello exige complementar las actuales determinaciones del PGOU, lo que se hace habilitando el uso de "Casetas de Ocio", además de las ya contempladas "Casetas de Aperos". Por otra parte, en cuanto a la exigencia del Plan General de que estos usos sólo puedan desarrollarse por agricultores profesionales, ha de tenerse en cuenta que, en los actuales modos de vida, la labor hortofrutícola para consumo propio la realizan personas que, en la mayoría de los casos, no tienen la condición de agricultor profesional. Esto no sólo es beneficioso desde el punto de vista de salud personal y social sino que, además, conlleva una explotación de la tierra de manera sostenible, en pequeñas propiedades: Lo que ya se ha venido a denominar en otras regulaciones autonómicas como "*horticultura del ocio*", dado que no presta importancia al rendimiento económico de la actividad agrícola –en todo caso podríamos hablar de autoconsumo- sino al uso recreativo del medio rural.

En este sentido, la antigua "caseta de aperos" estrictamente destinada al almacenamiento de herramientas y depósito de productos agrícolas como soporte de

la actividad hortícola resulta insuficiente para dar apoyo también al disfrute familiar de la huerta en momentos de ocio; esa evolución exige un aumento de la superficie y mejora de calidades de las construcciones ligadas a este uso, además de otras instalaciones complementarias, que al no estar previstas actualmente en la normativa, han conducido en muchas ocasiones a la edificación impropia e ilegal.

Los valores agronómicos del suelo no son los únicos presentes en los ámbitos donde se establece el uso de huertas de ocio; es más, estas nuevas demandas han puesto de relieve otros valores, cuyo aprovechamiento inteligente proporciona una adecuada satisfacción, sin menoscabo del potencial productivo de esos suelos. Es importante comprender que en este Plan Especial no se trata de regular un uso agrícola productivo sino el uso sostenible de una parte del suelo no urbanizable como un uso de ocio tradicional y activo en el medio natural.

Se identifica como objetivo el uso sostenible e inteligente del territorio porque se trata de conjugar valores ambientales, sociales y económicos, posibilitando una función social heredera de costumbres arraigadas en la historia y cultura de los pueblos y las gentes. Por otra parte, estos nuevos usos, convenientemente ordenados, pueden contribuir al mantenimiento y mejora de unos valores naturales, paisajísticos e históricos que de otro modo probablemente se perderían. En definitiva, el criterio adoptado es el de adaptar la normativa urbanística municipal a la realidad social, por lo que se contempla la formulación de un documento que complementa las Normas Urbanísticas del Plan General (PGOU) en aquellos aspectos que no habían sido suficientemente tenidos en cuenta. De este modo, se asegura que la nueva normativa resultante del presente Plan Especial cumple escrupulosamente con la Ley y además mantiene las limitaciones complementarias que el PGOU impuso en su día. De esta forma se garantiza que la posibilidad de regular este tipo de actuaciones resulte compatible con las exigencias de que el suelo no urbanizable quede preservado de la urbanización. Ello conlleva la necesidad de, en algún caso, completar el texto de algún artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU respecto del Suelo No Urbanizable.

Las construcciones vinculadas a esta actividad de horticultura de ocio en ningún caso podrán albergar un uso residencial. Dichas construcciones son utilizadas en suelos que históricamente han estado cultivados como huerta en el entorno próximo a Huesca y que hoy constituyen fundamentalmente, como se ha dicho, huertos familiares de autoconsumo agrícola y de ocio. Estos terrenos deben ser preservados del desarrollo urbano sobre la base de sus condiciones naturales y características intrínsecas, de las que se deriva lo inadecuado de su urbanización, según el modelo territorial propuesto para el municipio. Considerando como un elemento de sostenibilidad ambiental la racionalización del uso de un bien escaso, como es el agua, cuando las piscinas o albercas cuenten con un sistema de depuración, éste deberá ser apto para uso de riego.

Las Normas del presente Plan Especial desarrollan las del Plan General referidas al Régimen del Suelo No Urbanizable (Capítulo 3.4 del Título III), en lo que se refiere a su Sección Cuarta, Artículos 3.4.29 *Condiciones Generales* y 3.4.30 *Condiciones Específicas*.



Urbanismo



## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### ***Artículo 1. Condiciones generales de la edificación en el Suelo No Urbanizable.***

1. Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos permitidos por el Plan en cada clase de Suelo No Urbanizable, con sujeción a las disposiciones de aplicación, y a las condiciones generales de estas normas y a las particulares desarrolladas en los apartados siguientes. Sobre las condiciones establecidas en este artículo y en el siguiente, prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales que afecten al término municipal.

Podrán ejecutarse, en una misma parcela, edificaciones o instalaciones de distintos usos admisibles, siempre que cumplan, simultáneamente, con las limitaciones constructivas y de uso determinadas para cada categoría y zona y para cada uso específico y se tenga en cuenta que la superficie máxima construida y ocupada en total no podrá exceder de la máxima fijada para el uso que permita la mayor ocupación y/o edificabilidad.

2. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. Con carácter general, en las cubiertas se prohíbe el uso de los siguientes materiales: placas de materiales plásticos o de fibrocemento; y pizarra, teja o fibrocemento negros, en cualquier caso. Se prohíben igualmente los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo común sin revestir, las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

Se entiende por cerramiento o vallado todo aquel elemento constructivo o instalación de cualquier tipo que suponga un impedimento físico de acceso a la parcela. Se permitirá el cerramiento de las parcelas que cuenten con el correspondiente título habilitante para la construcción de vivienda unifamiliar aislada. También se permitirá cuando, en virtud del uso concreto al que se destine, resulte exigible por la normativa sectorial aplicable y, así mismo en los casos de huertos o explotaciones agrícolas de autoconsumo, según se dirá más adelante. Por cuestiones de seguridad, se permite el vallado de balsas de riego o albercas y piscinas vinculadas al uso de recreo. Podrá ser denegada la autorización para

cualquier otro tipo de cerramiento o vallado si, por razones motivadas, pudiera ser indiciario de la existencia de un riesgo de parcelación urbanística; aún cuando el uso al que se pretenda destinar la parcela resulte estar permitido en la clase y zona de suelo en el que se ubica.

En el caso de autorizarse urbanísticamente por ser exigible por la normativa sectorial, y en el de vivienda unifamiliar aislada, las características del vallado serán las siguientes: La altura máxima del cerramiento de parcela será de dos y medio (2,50) metros. La parte baja podrá ser de fábrica, con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, sin poder sobrepasar en ningún caso los cien (100) centímetros; la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, celosías, alambradas, etc. que podrán estar acompañados de setos vegetales.

Cuando se autorice el cerramiento de las parcelas en el caso de huertos o explotaciones agrícolas de autoconsumo, su altura no superará dos metros (2,00 m.), admitiéndose zócalos de obra de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona hasta una altura de 50 centímetros de altura, como máximo. Estos cerramientos deberán permitir el paso de la fauna en algunos puntos, mediante la realización de huecos que, en su conjunto, se correspondan al menos, con un 1% de la longitud y superficie totales del zócalo. A su vez, cada uno de dichos huecos deberá contar con una superficie de 50 centímetros cuadrados, como mínimo. La parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos, como celosías, alambrados, etc., quedando prohibidos los cerramientos de obra, y otros elementos no vegetales que dificulten la contemplación de las visuales del paisaje.

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras. No deberán provocar impactos severos en las perspectivas paisajísticas del espacio natural en el que se ubiquen, ni deberán suponer una barrera física infranqueable para la fauna entre las distintas fincas.

El retranqueo de los cerramientos serán como mínimo de tres (3) metros desde el borde del camino, línea ferroviaria, cauces de agua, vías pecuarias y líneas eléctricas de alta tensión, salvo cuando existan otros mayores impuestos por la legislación o normativa sectorial vigente. En todo caso, respecto de los caminos, el retranqueo cumplirá simultáneamente la condición de separarse una distancia mínima de seis (6) metros de su eje.



3. Los edificios mantendrán, con carácter general, un retranqueo de diez (10) metros, como mínimo, a los linderos y caminos existentes y a las zonas de protección de los viales, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables de la normativa sectorial. Estas distancias mínimas son también de aplicación a las plantas bajo rasante, a los elementos volados abiertos o cerrados, y a los porches u otros cuerpos abiertos.

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

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

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

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

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

8. La autorización de una actividad de las contempladas por estas Normas se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que el tipo, la distribución

y el programa de los edificios e instalaciones relacionados con ella deberán ser adecuados a dicho uso y permanecer subordinados a él. En el futuro, la existencia de dichos edificios e instalaciones no implicará derecho alguno en relación con su cambio de uso por otro que no fuera el autorizado en su momento, aun en el supuesto de que ello fuera materialmente posible sin realización de obras de ampliación o reforma.

9. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo no Urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.

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

10. Queda prohibido utilizar las parcelas como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del suelo no urbanizable.

## **Artículo 2. Condiciones específicas**

### **1. CASETAS DE APEROS Y DE OCIO**

#### **1.1.-CASETAS DE APEROS**

Aún cuando sea inferior a la parcela mínima edificable, y salvo que la finca resulte de una parcelación ilegal o carente de la debida autorización, en toda parcela destinada al cultivo y a la explotación agraria situada en Suelo No Urbanizable que no esté comprendida en un núcleo de población o en suelos susceptibles de generarlos o ampliarlos, conforme a lo establecido en el artículo 3.4.31 de las Normas urbanísticas del Plan General, se autoriza la construcción de una caseta para aperos de labranza con una superficie construida máxima de quince (15) metros cuadrados, altura máxima de una planta y dos y medio (2,50) metros, y retranqueos mínimos a todos los linderos de tres (3) metros

En dichas casetas no se admitirá ningún tipo de uso residencial, de modo que quedarán prohibidas la apertura de ventanas -salvo huecos de estricta ventilación-, las instalaciones sanitarias, el suministro de energía, la compartimentación interior,



Urbanismo



la colocación de porches y, en general, todas aquellas obras e instalaciones que no sean estrictamente necesarias para el uso admitido.

## 1.2.-CASETAS DE OCIO Y COMBINACIONES DE CASETAS DE OCIO Y CASETAS DE APEROS

Así mismo, en parcelas existentes o en las que resulten de una segregación debidamente autorizada por ajustarse a lo establecido en la legislación aplicable, en las zonas que a continuación se señalan, se permitirá la construcción de casetas de ocio. Se entienden como tales las construcciones destinadas a guarecer y dar servicio a los usuarios de parcelas destinadas a huerto familiar o explotaciones hortofrutícolas de autoconsumo. El uso de ocio está asociado al agrícola en los ámbitos referidos. No está permitido, en ningún caso, el uso residencial, ni temporal ni permanente, por lo que en ningún caso se podrá otorgar la cédula de habitabilidad ni cualquier título que habilite para su ocupación para uso residencial, no pudiendo adquirir derecho alguno como vivienda.

### 1.2.1.-Condiciones Generales de las Casetas de Ocio

- a) Sólo podrán autorizarse en las siguientes categorías y zonas del Suelo No Urbanizable:
1. Dentro de la Categoría No Urbanizable Genérico, las Áreas Regables por el Canal de la Cota 540 (SNUG-R) y el Secano (SNUG-S).
  2. Dentro de la Categoría No Urbanizable Especial, el Regadío Tradicional (SNUE-RT) y las Terrazas del Isuela, del Flumen y barrancos del Flumen.

Las citadas categorías y zonas están delimitadas, junto con el resto de categorías y zonas del Suelo No Urbanizable, en el Plano 2, Hoja 1 de 1, del PGOU (Categorías del Suelo No Urbanizable), del que se acompaña al presente Plan especial una copia de la versión actualmente vigente, que es la resultante de la Modificación Aislada para la Incorporación del Modelo de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio, aprobada definitivamente por el Pleno en sesión de 29 de octubre de 2010.

- b) La superficie edificable máxima se establece en 40 m<sup>2</sup> construidos, sin que en ningún caso pueda superarse una ocupación del 4% de la superficie de la finca. Estas construcciones no pueden tener carácter residencial, por lo que no pueden contar con compartimentaciones propias de las viviendas. Se permite exclusivamente, la disposición de una pila fregadero, bancada de cocina, chimenea y un aseo, dotado, como máximo, de inodoro, lavabo y ducha, en cuyo caso se deberá justificar la solución adoptada tanto para

el abastecimiento de agua como para la evacuación de las aguas residuales.

- c) La altura máxima será de una planta, tres metros a cornisa y 4,5mts a cumbre.
- d) El retranqueo mínimo a linderos será de cinco metros.
- e) La edificación deberá tener cubierta inclinada de teja cerámica árabe o similar.
- f) Los paramentos exteriores de la edificación deberán presentar un tratamiento de fachada terminada, no admitiéndose a tal efecto los bloques y ladrillos sin revestir, tanto sean de hormigón como cerámicos, salvo que estén fabricados para ser colocados a cara vista. El ladrillo a cara vista deberá tener colores terrosos o pajizos. En el caso de utilización de bloques de hormigón a cara vista, será preciso justificar la adecuación del material con el entorno natural, mediante la presentación de muestras o catálogos. En estos casos, esta cuestión deberá ser expresamente considerada en el informe de los técnicos municipales. Se evitarán los emplazamientos en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares.
- g) Se permitirá, anexa a las casetas de ocio, un recinto construido, con acceso desde el exterior, destinado a la guarda de aperos y productos del campo. En dicho recinto queda prohibida la apertura de ventanas, salvo huecos de estricta ventilación. No podrá estar comunicado con la sala de ocio y recreo. Dicho recinto podrá tener una superficie máxima construida de 15 m<sup>2</sup>. En cualquier caso, de plantearse una solución de este tipo, la superficie máxima total construida entre ambas edificaciones –caseta de ocio y caseta de aperos- será de 50 m<sup>2</sup>, sin que, a su vez, en ningún caso, la ocupación total pueda superar el 5% de la superficie de la finca. Igualmente, en las parcelas en las que exista una caseta de aperos con las características indicadas en las presentes normas y que se encuentre debidamente legalizada, se podrá construir, además, una caseta de ocio de superficie no superior a 40 m<sup>2</sup>. En estos casos, la caseta de ocio podrá estar separada de la de aperos, ajustándose, por lo demás, a las características indicadas en el párrafo anterior.
- h) Se permitirá la realización de un porche abierto por tres caras, con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>. Se permiten, además, otras construcciones auxiliares que sirven al cumplimiento de los fines de horticultura de ocio, tales como andadores pavimentados, asadores, albercas o depósito de agua para riego, piscinas y otros similares. El cómputo total de la



ocupación, junto con la caseta de ocio y en su caso, la de aperos no superará, en ningún caso, al 8% de la superficie de la parcela.

#### 1.2.2.-Condiciones de tramitación de las Casetas de Ocio

- i) Se deberá tramitar el correspondiente título habilitante y solicitud de comprobación de la realización de las obras ajustadas Al mismo.
- j) Para la obtención del correspondiente título habilitante, se deberá aportar, junto con el resto de la documentación necesaria, copia compulsada de Nota Simple del Registro de la Propiedad de la finca, al objeto de acreditar el cumplimiento de la superficie mínima o, si ésta fuera inferior, su condición de parcela independiente con anterioridad a la Aprobación definitiva de la Revisión del PGOU –de la que este Plan Especial es un elemento de desarrollo- mediante Acuerdo adoptado por el Consejo de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 9 de mayo de 2003.
- k) Una obtenido el correspondiente título habilitante y finalizadas las obras, el propietario de la finca deberá comunicar al Ayuntamiento la finalización de la obra, aportando para ello una memoria descriptiva y detallada, firmada por técnico competente, por la que se acredite la construcción de la edificación de acuerdo con los condicionantes del título habilitante obtenido en su día, así como un certificado estructural.
- l) En el caso de la existencia de vallado autorizado existente en la finca anteriormente a la solicitud de caseta de ocio, deberá adaptarse a las condiciones de las presentes normas debiéndose presentar una solicitud de adecuación de dicho vallado a la legalidad vigente junto con la documentación necesaria para la tramitación del correspondiente título habilitante de dicha caseta.

La solicitud de autorización para construir una caseta de ocio deberá justificar que las fincas tendrán una cobertura vegetal mínima igual al 25% de su superficie. Deberá realizarse una plantación arbórea no inferior a 1 árbol cada 200 m<sup>2</sup> de parcela. Las especies de arbolado utilizadas serán preferentemente de especies autóctonas de la zona. Los accesos interiores serán no pavimentados y con materiales permeables.

- m) Para la autorización de una caseta de ocio, deberá acreditarse mediante declaración responsable, no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal ninguna otra edificación destinada al mismo uso. Los propietarios que tengan más de una finca susceptible de construirse casetas de ocio en el término municipal sólo podrán obtener autorización para una caseta de ocio en el conjunto de sus fincas. No estará permitida la explotación

comercial, es decir, el uso lucrativo de este tipo de edificaciones, dado que se considera que se trata de un uso racional del medio natural asociado a una explotación agrícola u hortofrutícola de autoconsumo.

- n) Cuando sea objeto de segregación una finca en la que ya exista una caseta de ocio o caseta de aperos consolidada o autorizada, la parte segregada que carezca de caseta de ocio o caseta de aperos no podrá ser objeto de autorización para construir otra durante el plazo de diez años, salvo que la titularidad de la finca segregada haya sido adquirida por título hereditario. Así mismo, con la salvedad que más adelante se dirá, no se podrán conceder autorizaciones para construir caseta de ocio o caseta de aperos en parcelas resultantes de una segregación o parcelación, en el plazo de diez años desde la autorización de segregación o parcelación. El presente aspecto deberá reflejarse mediante nota registral, una vez concedida la autorización de parcelación.

### 1.2.3.-Condiciones respecto de los servicios y las instalaciones de las Casetas de Ocio

- o) En ningún caso las autorizaciones o títulos habilitantes de carácter municipal que se requieran para la construcción de edificaciones de casetas de ocio, conferirán al propietario y solicitante de las mismas derecho alguno a la prestación de servicios propios del suelo urbano o urbanizable.
- p) Todas las instalaciones y servicios con que se doten las construcciones serán por cuenta del propietario de la finca, no teniendo la administración actuante ninguna obligación, de dotar o mantener las referidas instalaciones o servicios.
- q) Con el fin de evitar la formación de núcleos de población, las casetas de ocio no podrán contar con servicios urbanísticos ni dotaciones comunes.
- r) Las entidades públicas y compañías suministradoras que presten los servicios no podrán en ningún caso actuar contra lo previsto en las presentes normas, y por tanto, proveer a las fincas de servicios superiores o contra lo previsto en el mismo.
- s) El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En todo caso, bien por medios propios o si se dota de fuerza eléctrica de la red, la potencia eléctrica máxima será de 1'1 Kw.
- t) Podrán disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa



especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).

- u) Los desechos procedentes de las actividades y usos relacionados en el interior de las parcelas que no sean susceptibles de ser reutilizados por parte de los propietarios de las fincas o por los productores de los mismos deberán ser depositados en alguno de los contenedores de recogida selectiva instalados en el municipio. Queda, por tanto, terminantemente prohibido verter cualquier desecho fuera de los puntos acondicionados para ello. El municipio no tiene ninguna obligación de dotar de puntos de recogida de residuos.

## 2. INVERNADEROS

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

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

Para la instalación de los viveros o invernaderos comerciales a que se refiere el párrafo anterior será exigible la satisfacción de las condiciones generales de parcela mínima edificable expresadas en el artículo 3.4.6. de las normas del PGOU; solamente se admitirán en el Suelo no Urbanizable especial de Regadío tradicional, y en el Suelo no Urbanizable genérico de Secanos y en el de Áreas regables por el canal de la cota 540.

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

### **3. CONSTRUCCIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES GANADERAS**

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

### **4. EDIFICACIONES DESTINADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS:**

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

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

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

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

### **5. EDIFICACIONES VINCULADAS AL SERVICIO DE LOS USUARIOS DE LAS CARRETERAS**

En edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras (grupo 2.c de los enumerados en el artículo 3.4.15), no se superará la dimensión de cuarenta (40) metros en longitud de fachada ni en profundidad de edificación, medida ésta desde el límite en que se permita edificar de acuerdo con la regulación sectorial propia de la carretera.



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

La distancia, medida en el borde de la carretera, a otra implantación similar de cualquiera de los usos contemplados en el artículo 3.4.22 de estas Normas, no será inferior a quinientos (500) metros. Cuando en una implantación se establezcan varios de los usos citados, se considerarán a estos efectos como uno solo.

#### **6. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

Las construcciones industriales en el Suelo no Urbanizable deberán atenerse a lo establecido en el artículo 3.4.32 de estas Normas. Su altura máxima será de dos (2) plantas y nueve (9) metros, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción.

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

#### **7. CAMPAMENTOS DE TURISMO**

Los campamentos de turismo contemplados entre los usos de carácter recreativo del artículo 3.4.23, estarán a las siguientes condiciones:

a) La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá una parcela mínima de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados con acceso situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este Plan General. Deberá garantizarse la resolución de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

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

1. En zonas del Suelo no Urbanizable en que no lo consientan expresamente estas Normas urbanísticas.
2. En terrenos susceptibles de poder ser inundados, así como en aquellos terrenos que por cualquier causa resulten peligrosos.
3. En un radio inferior a ciento cincuenta (150) metros de tomas de captación de aguas para el consumo de poblaciones. Dicha distancia será como mínimo de trescientos (300) metros a los puntos de evacuación de aguas residuales del campamento. Si el vertido tiene

lugar en cauce aguas arriba esta distancia será de un (1) kilómetro como mínimo.

4. En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
5. En terrenos situados a menos de quinientos (500) metros de bienes de interés cultural declarados o incoados, y yacimientos arqueológicos.
6. En terrenos circundantes al perímetro del nivel máximo de los embalses y al de la línea definidora de la ribera de los lagos y lagunas en una distancia de cincuenta (50) metros.
7. En terrenos por los que discurran líneas aéreas de alta tensión, salvo en las condiciones previstas por la legislación sectorial.
8. Los situados a una distancia inferior a quinientos (500) metros de aquellos terrenos dedicados a almacenamiento de desechos y residuos urbanos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales o industriales anejas.
9. Los situados a una distancia inferior a cincuenta (50) metros a cada lado de la red ferroviaria contados desde las aristas exteriores de la explanación. Respecto a carreteras se estará a lo dispuesto en cada caso por el órgano competente, prohibiéndose en todo caso la instalación a menos de 10 metros de la arista exterior de explanación.
10. En aquellos terrenos o lugares en los que concurren circunstancias de interés militar, industrial, comercial, turístico o de protección de espacios naturales o de otros intereses o servidumbres públicas expresamente establecidas por disposiciones legales o reglamentarias.

c) La ocupación por el área de acampada no superará el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie de la finca. El resto de superficie de la parcela deberá destinarse a calles interiores, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común. La capacidad del campamento y el dimensionamiento de servicios se determinarán a razón de tres (3) personas por parcela o unidad de acampada. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros. La superficie construida correspondiente a edificaciones de carácter permanente se limita a quince (15) metros cuadrados por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela. Su altura no será superior a una planta ni a cinco (5) metros. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o el



arrendamiento de parcelas. Estos hechos darían lugar a la conceptualización del campamento como urbanización residencial y parcelación urbanística ilegal, con el efecto de la aplicación de las medidas de disciplina establecidas por la legislación urbanística.

d) El conjunto de la finca se cerrará mediante un vallado que impida el libre acceso y se rodeará con una doble hilera de arbolado. La entrada al campamento tendrá una anchura mínima de cinco (5) metros en doble dirección o de tres (3) metros si es de dirección única. Los viales interiores del campamento serán suficientes en número y sus dimensiones permitirán la circulación de equipos móviles de extinción de incendios y la rápida evacuación en caso de emergencia. Su anchura no podrá ser inferior a cinco (5) metros en viales de doble sentido, ni a tres (3) metros en viales de sentido único.

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

#### **8. VIVIENDA ASOCIADA A UN USO**

En el uso de vivienda asociada a un uso, la superficie edificada por vivienda no superará ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

#### **9. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.<sup>3</sup>**

Viviendas aisladas no vinculadas a otros usos referidos en el artículo 3.4.27 de estas Normas.

a) Con arreglo a lo dispuesto en el Art.3.4.6. de las Normas del PGOU "Condiciones de las parcelas" y en el Art. 30.2 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, para poder autorizar este uso en Suelo No Urbanizable Genérico, la superficie mínima de las parcelas correspondientes será de diez mil (10.000) metros cuadrados. Independientemente de que la superficie de la parcela sea superior a la citada, las viviendas no superarán en ningún caso una superficie construida de trescientos (300) metros cuadrados, considerándose incluidas en este límite las correspondientes a los locales propiamente residenciales y cuantos otros locales o construcciones pudieran existir en la parcela destinados a otros

<sup>3</sup> Redacción según la Modificación Aislada nº 9 del T.R del PGOU de Huesca para la adaptación a la ley 3/2009, de urbanismo de Aragón de las normas relativas a la autorización del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable genérico y su análisis preliminar de incidencia ambiental. (Aprobación Definitiva 29/02/2012).

usos complementarios, tales como las actividades agropecuarias familiares o domésticas, o de mantenimiento de la parcela.

b) Consecuentemente, en relación con este uso, y sin perjuicio del límite de 300 m<sup>2</sup> construidos exigible en todo caso, el índice máximo de edificabilidad se fija en cero con treinta (0,30) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

c) Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia de su tamaño.

d) A los efectos de impedir la división o segregación posterior de la parcela, el Ayuntamiento exigirá la adscripción a la misma de la edificación a construir. Esta adscripción se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

e) Se mantendrá el uso agrario de la parcela o, en su defecto, se exigirá la plantación de arbolado. En su caso, la citada plantación se llevará a cabo con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigente. La justificación documental del cumplimiento de esta condición se exigirá en el proyecto, conforme a lo dispuesto en el Art.3.4.27 de las Normas del PGOU y su cumplimiento efectivo será condición, previa y necesaria, para la obtención de la licencia de primera ocupación o del título habilitante equivalente.

#### 10. EDIFICACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL, DESMONTABLES O MÓVILES

Cualquier edificación o construcción que ocupe el suelo de una parcela de suelo no urbanizable estará sujeta a la previa obtención del correspondiente título habilitante y al cumplimiento de los requisitos establecidos en las presentes normas, incluso en el caso de que la edificación pudiese merecer la consideración de "provisional" por estar constituida por elementos prefabricados o ligeros que resulten fácilmente desmontables o removibles.

Asimismo también estarán sujetas a lo establecido en las presentes normas y deberán obtener el preceptivo título habilitante aquellas edificaciones o construcciones de carácter móvil o transportable que presenten vocación de permanencia en la finca en la que se pretendan implantar, tales como viviendas o casetas prefabricadas, *bungalows*, *mobil-homes*, caravanas, autocaravanas, etc.

#### 11.- BALSAS DE RIEGO

Las balsas de riego, deberán respetar la separación a linderos de tres metros, no debiendo sobresalir en altura, respecto a la rasante del terreno, más de metro y medio. Esta diferencia de cotas se acondicionará mediante taludes con plantación de especies vegetales. Se deberá aportar autorización de la Comunidad de Regantes y del Organismo del que dependa la captación de agua, según disponga la legislación sectorial vigente. Estas balsas no podrán disponer de sistemas de



Urbanismo



depuración, cloración, etc. que puedan afectar negativamente al medio agrícola y natural.

## 12.- POZOS

La realización de pozos exigirá la presentación, junto a la solicitud dirigida al Ayuntamiento, de la autorización del Organismo de cuenca del que dependa la captación de agua.

### ***DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- Regularización de construcciones e instalaciones ya existentes.***

1. Se entiende por regularización de construcciones ya existentes la adecuación de las mismas a las previsiones de este Plan Especial.
2. Los propietarios de construcciones, existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan Especial, que sean asimilables a las casetas de ocio, de aperos o elementos auxiliares de éstas, podrán proceder a regularizarlas mediante la obtención del correspondiente título habilitante, que incluirá la documentación justificativa del cumplimiento de las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de este Plan Especial. El solicitante deberá liquidar las tasas e impuestos correspondientes.
3. A este respecto, una vez acreditada fehacientemente por su titular la preexistencia de dichas construcciones en el momento de la Aprobación Inicial de este Plan Especial, les será de aplicación lo dispuesto con carácter general en el mismo, con la salvedad de que, en estos casos, se permitirán superficies ya construidas de casetas, porches y otras construcciones auxiliares, que pudieran superar hasta un 20% las máximas permitidas en este Plan Especial para las construcciones de nueva planta; aún cuando ello suponga un mayor porcentaje de ocupación total que la fijada con carácter general. En ningún caso el cómputo total de la ocupación antedicho superará el 10%.
4. Así mismo, se permitirá en estos casos, tanto para las casetas de ocio y aperos como para las construcciones auxiliares de las mismas ya ejecutadas, la reducción de los retranqueos a linderos establecidos con carácter general, siempre que cuenten con autorización por escrito del colindante, y con un límite mínimo de 1,50 m. Para reducirlos por debajo de dicha distancia o incluso hasta el lindero, se deberá dar audiencia al colindante interesado, quien deberá comparecer en las oficinas municipales para su confirmación ante el Ayuntamiento, extendiéndose la oportuna Diligencia para hacer constar la misma. Si dicha Diligencia, el consentimiento no será tenido como válido. Este



procedimiento podrá ser sustituido por la presentación del oportuno documento notarial que acredite fehacientemente el consentimiento.

5. A estos efectos, podrá admitirse la existencia de varios volúmenes en la parcela, siempre que, tanto individualmente como en su conjunto, cumplan los límites máximos de superficie construida y de ocupación aquí fijados.
6. En estos casos de regularización se admitirán segregaciones que cumplan con la superficie mínima de cultivo. La correspondiente solicitud, tanto se trate de título habilitante para la parcelación como de declaración de su innecesariedad, se tramitará simultáneamente con la regularización de las construcciones existentes. No se autorizarán segregaciones de las que se derivara que, en cualquiera de las fincas resultantes se produjese un incumplimiento de los requisitos de este Plan Especial.

***DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- Regularización de construcciones e instalaciones ya existentes, ajustadas a los límites generales establecidos en este Plan Especial para las de nueva planta.***

Una vez regularizadas las situaciones existentes en una parcela, por adecuación a las Normas de este Plan Especial, no se admitirán nuevas construcciones ni ampliaciones por encima de los límites generales establecidos para las construcciones e instalaciones de nueva planta.

***DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.- Regularización de construcciones e instalaciones ya existentes que superen los límites generales establecidos en este Plan Especial para construcciones e instalaciones de nueva planta.***

Las condiciones de regularización contempladas en el apartado 3. de la Disposición Adicional Primera para los casos en que las construcciones existentes que se pretendan regularizar superen los límites generales establecidos en este Plan Especial pero no lleguen hasta el límite del 20% de ampliación admitido, no dan derecho a realizar ampliaciones al amparo de dicho límite. En consecuencia, sólo podrá regularizarse lo ya construido, sin que quepa admitir ampliaciones de las construcciones existentes a regularizar. Una vez regularizadas éstas a través del procedimiento establecido, no se admitirán en la parcela nuevas construcciones o instalaciones que superen los límites generales y de cada uso fijados en las presentes Normas.

***DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.- Plazo de presentación de las solicitudes de regularización.***

Sin perjuicio de que, según dispone en la Adicional Primera, la posibilidad de regularizaciones se refiere exclusivamente a aquellas edificaciones o instalaciones



Urbanismo



existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Especial, el plazo para presentar la solicitud de regularización será de un año, contado a partir del día siguiente a la fecha de la entrada en vigor del mismo.

***DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA.- Procedimiento de autorización de los usos, edificaciones e instalaciones contemplados en el presente Plan Especial***

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística de Aragón y en las Normas del Plan General de Huesca, el procedimiento para la tramitación de las licencias relativas a los usos, edificaciones e instalaciones contemplados en este Plan Especial será el establecido en el artículo 34 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.



Urbanismo



## PLANOS



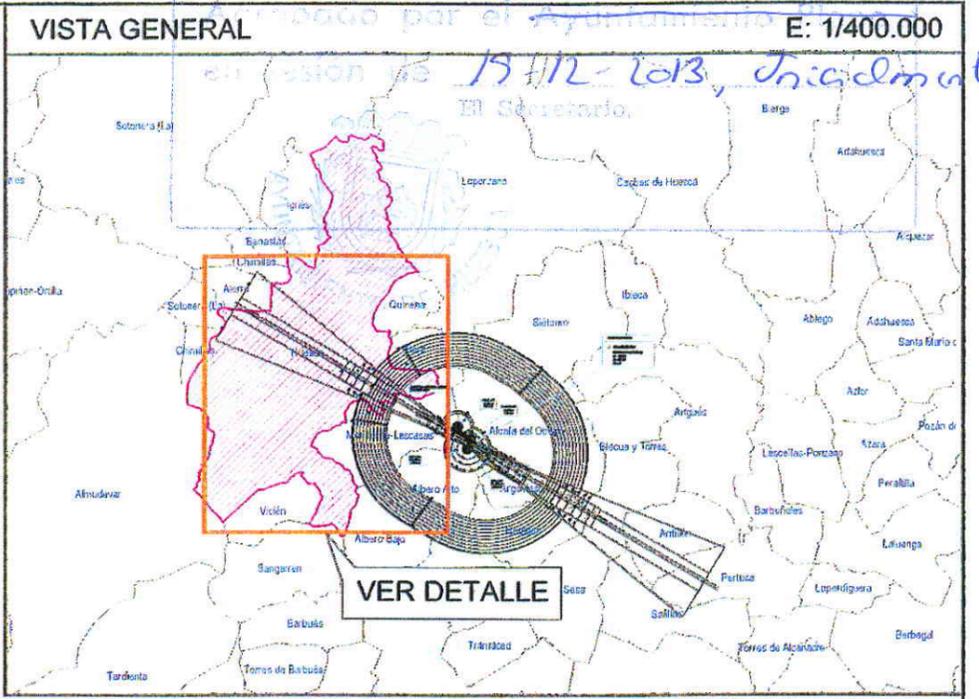
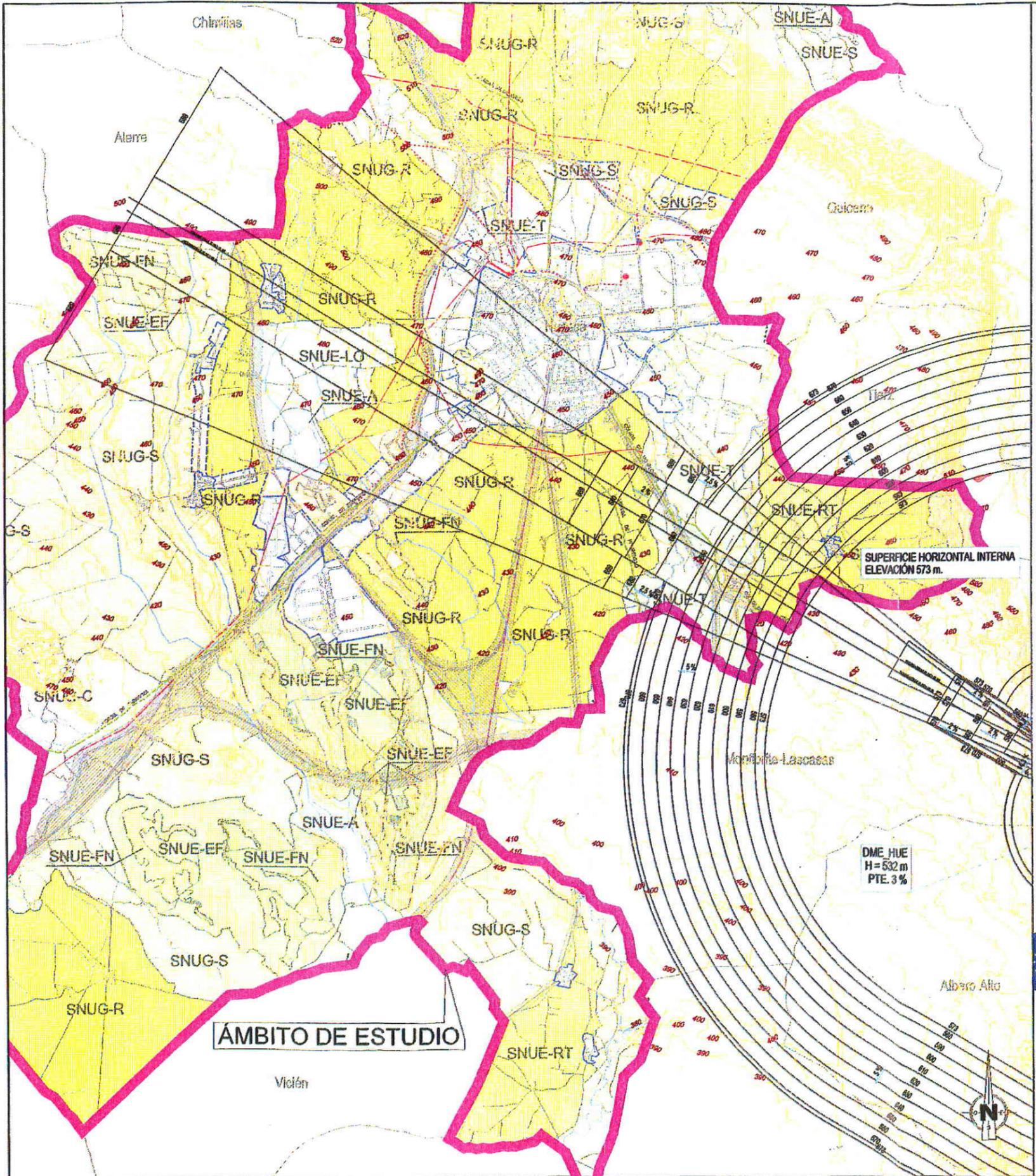
Urbanismo



## **1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

**1.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES (R.D. 1840/2009)**

**1.2. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS, PLAN DIRECTOR, DESARROLLO PREVISIBLE**



**LEYENDA DE PLANEAMIENTO - CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE**

S.N.U. ESPECIAL			
<b>SNUE-SPE</b>	SIERRAS P. PUEBLAS EXTERIORES	<b>SNUE-LO</b>	ENTORNO DE LORETO
<b>SNUE-S</b>	SABOS Y ALTIVANOS DE APES Y FORNILES	<b>SNUE-FN</b>	MASAS ARBÓREAS Y TERRENOS FORESTALES NATURALES
<b>SNUE-E</b>	ESCARPES DE APES Y FORNILES	<b>SNUE-EF</b>	ENTORNO DE TERRENOS FORESTALES NATURALES
<b>SNUE-T</b>	TERRAZAS DEL UARLA DEL FLUMEN Y SERRANOS DEL FLUMEN	<b>SNUE-RT</b>	REGADÍO TRADICIONAL
<b>SNUE-A</b>	ALBERCAS Y EMPALMES DE LORETO, VILDAVIA, CORRÉS Y MONTERRAGÓN		CHARRERAS

S.N.U. GENERAL		SISTEMAS GENERALES	
<b>SNUG-S</b>	SECO		ESPALDADO
<b>SNUG-R</b>	SEMI-SECO		PAVIMENTADO
<b>SNUG-C</b>	SEMI-HÚMEDO		HERBOSO

**LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

- 230 COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- 250 CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- ÁMBITO EN ESTUDIO
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

*Resolución de 5/2/2015, Definitivamente*

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

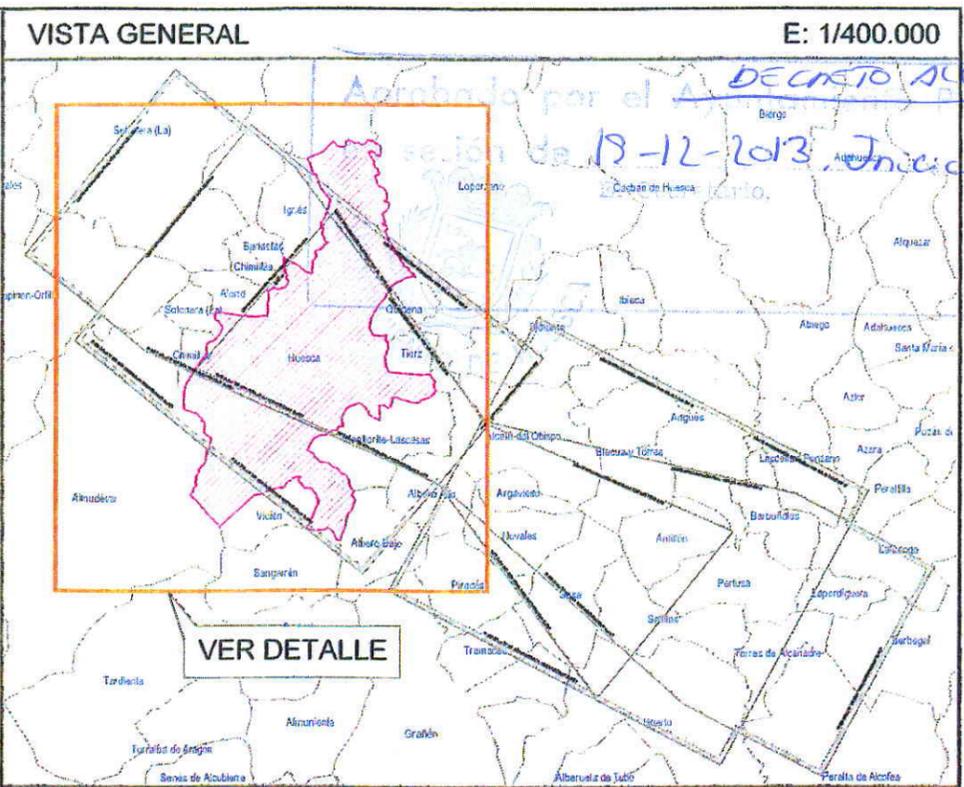
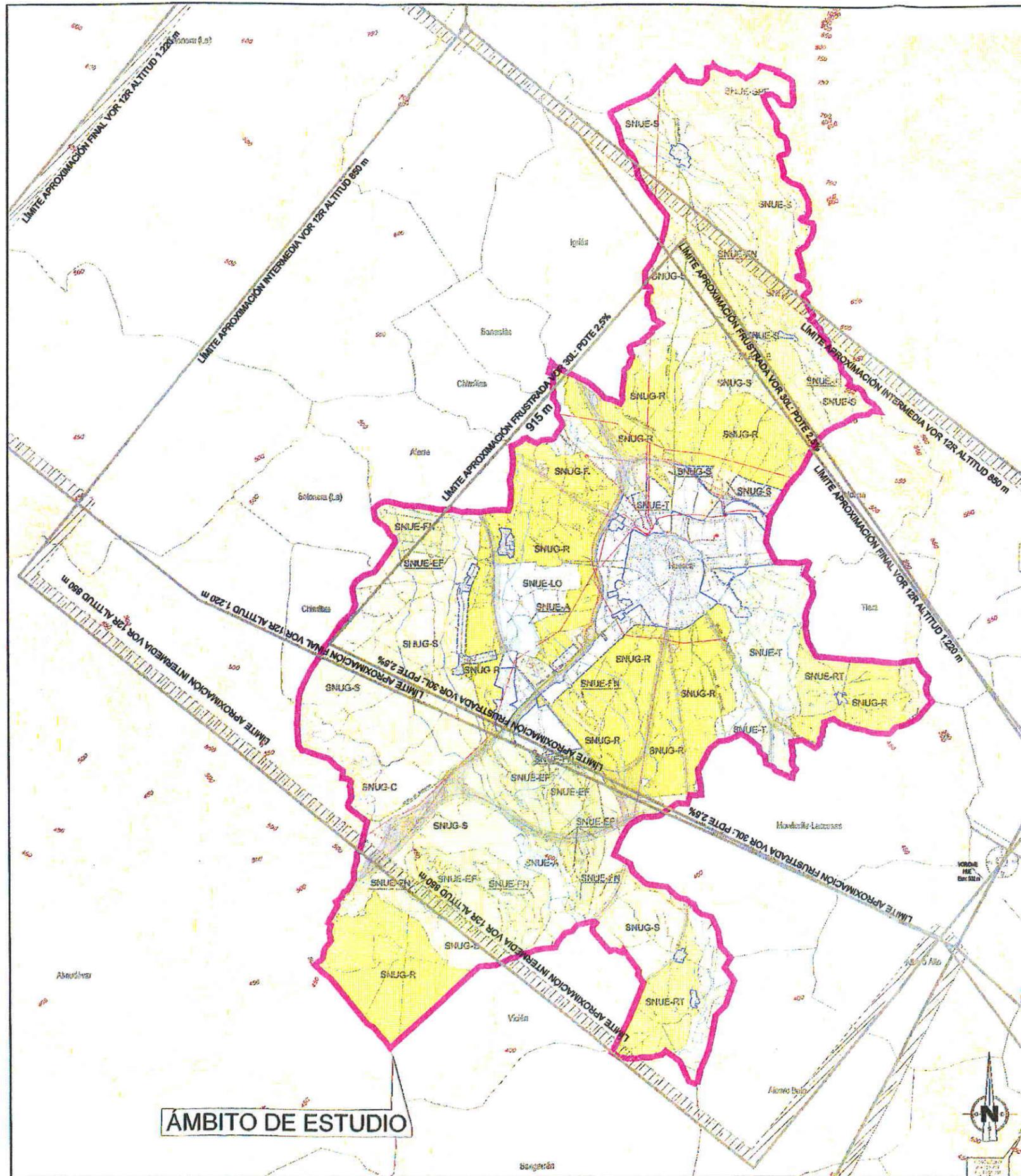
**AEROPUERTO DE HUESCA-PIRINEOS**

**PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

**SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS**

**PLAN DIRECTOR DESARROLLO PREVISIBLE**

ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:50.000	JULIO 2014		1.1



**LEYENDA DE PLANEAMIENTO - CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE**

S. N. U. ESPECIAL			
<b>SNUE-SPE</b>	SERRAS PNEUMÁTICAS EXTERIORES	<b>SNUE-LO</b>	ENTORNO DE LOBETO
<b>SNUE-S</b>	BASOS Y ALTIPLANOS DE APES Y FORALLS	<b>SNUE-FN</b>	MASAS ARBÓREAS Y TERREJOS FORESTALES MATORRALES
<b>SNUE-E</b>	ESCARPES DE APES Y FORALLS	<b>SNUE-EF</b>	ENTORNO DE TERREJOS FORESTALES MATORRALES
<b>SNUE-T</b>	TERREJOS DEL SUELO DEL FLENER Y BARRANCOS DEL FLENER	<b>SNUE-RT</b>	REGADÍO TRADICIONAL
<b>SNUE-A</b>	ALBERCAS Y/O EMPALMES DE LORDO, VEDADERA, CORTES Y MONTAÑANES		CARRETERAS
			VÍAS FÉRREAS
			CAUCES
			VÍAS PECUARIAS
			REO ELÉCTRICA
			CANALIZADO

S. N. U. GENERAL		SISTEMAS GENERALES	
<b>SNUG-S</b>	SOLAR		CONCRETO
<b>SNUG-R</b>	RESERVA DE TERREJOS MATORRALES		ASPHALTO
<b>SNUG-C</b>	COMUNICACIÓN		SISTEMAS GENERALES

-----	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
-----	LÍMITE DE GUAJOLANDIA
-----	LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE

**LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

	SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
	ÁMBITO EN ESTUDIO
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

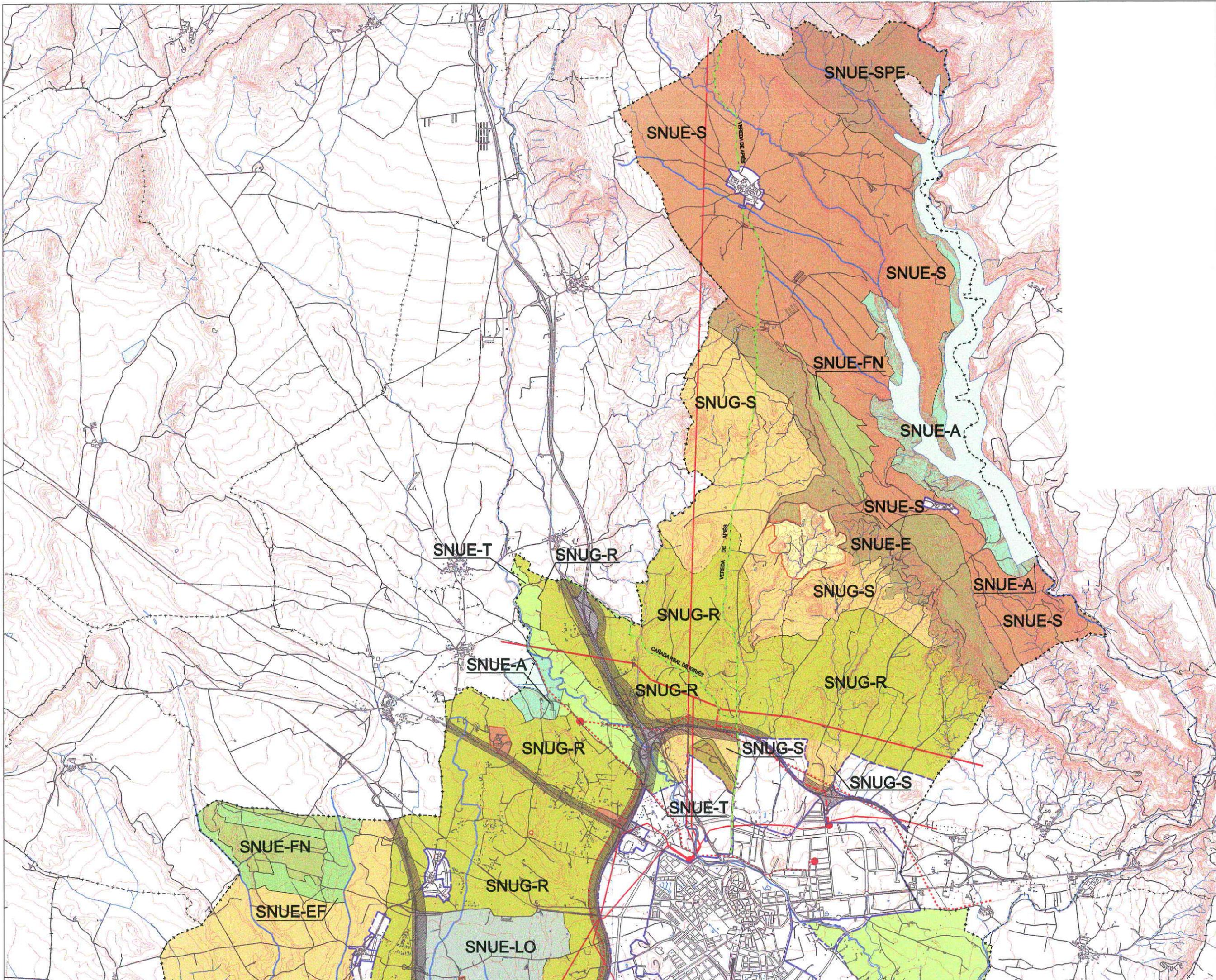
<b>GOBIERNO DE ESPAÑA</b> MINISTERIO DE FOMENTO	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA		
	<b>AEROPUERTO DE HUESCA-PIRENEOS</b> <b>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b> <b>SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES</b> <b>REAL DECRETO 1840 / 2009</b>		
ESCALA 1:100.000	FECHA JULIO 2014	REF.	PLANO 1.2

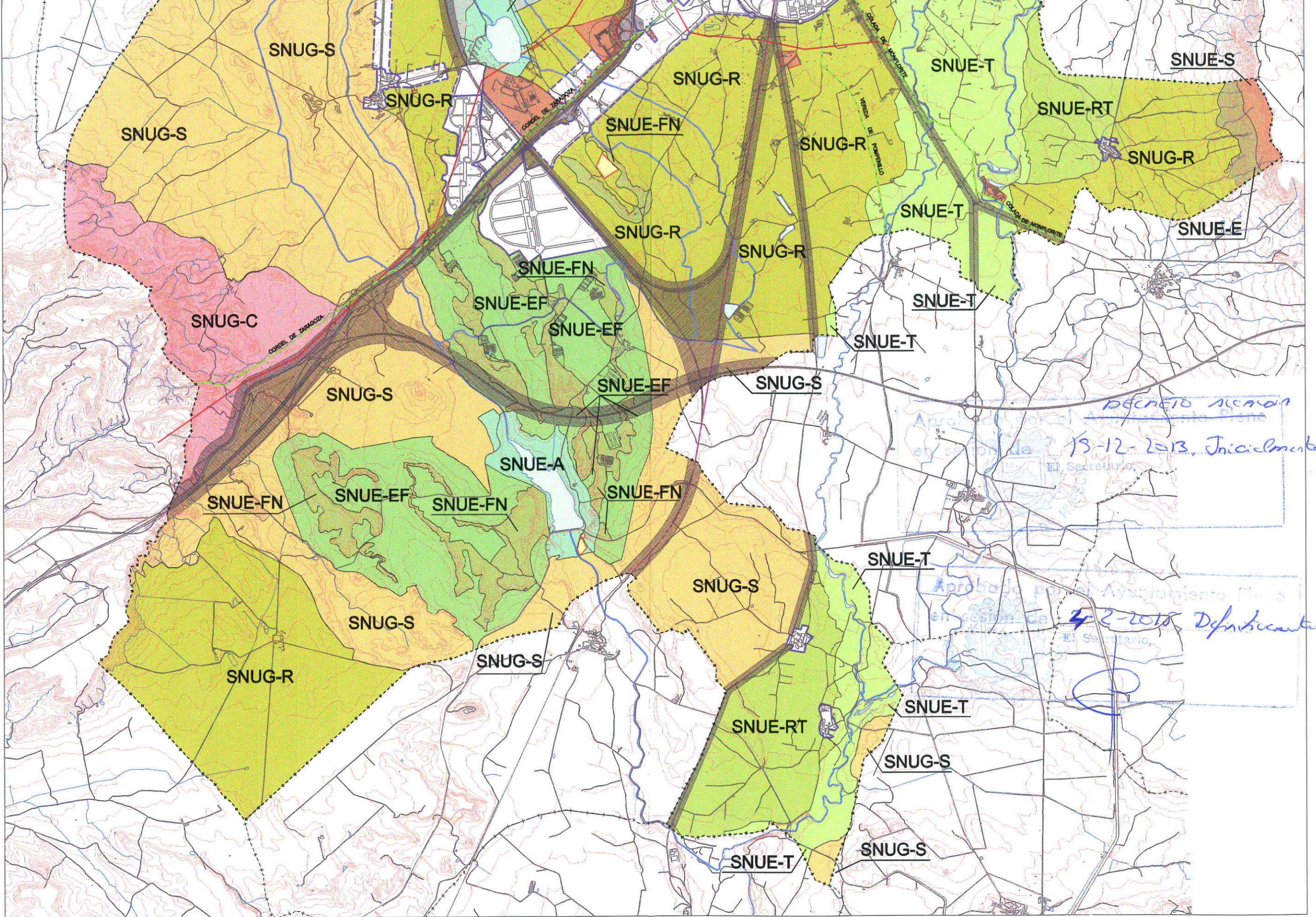


AYUNTAMIENTO  
DE HUESCA

Urbanismo

## **2. CATEGORÍAS Y ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE, SEGÚN EL PGOU, TRAS LA MODIFICACIÓN PARA LA INCORPORACIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**





DELIMITACIONES	
---+---+---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
—	LÍMITE DE SUELO URBANO
- - - - -	LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE					
S.N.U. ESPECIAL			S.N.U. GENÉRICO		
<b>SNUE-SPE</b>	SIERRAS PREINACIAS EXTERIORES	<b>SNUE-LO</b>	ENTORNO DE LORETO	<b>SNUG-S</b>	SECANOS
<b>SNUE-S</b>	BASOS Y ALTIPANOS DE APÍES Y FORNILLOS	<b>SNUE-FN</b>	MASAS ARBÓREAS Y TERRENOS FORESTALES NATURALES	<b>SNUG-R</b>	ÁREAS REGABLES POR EL CANAL DE LA COTA 540
<b>SNUE-E</b>	ESCARPES DE APÍES Y FORNILLOS	<b>SNUE-EF</b>	ENTORNO DE TERRENOS FORESTALES NATURALES	<b>SNUG-C</b>	CANTERAS DE ALMUDÉVAR
<b>SNUE-T</b>	TERRAZAS DEL SUELO, DEL FLUMEN Y BARRANCOS DEL FLUMEN	<b>SNUE-RT</b>	REGADÍO TRADICIONAL		
<b>SNUE-A</b>	ALBERGAS Y/O EMBAJES DE LORETO, VALDARRA, CORTES Y MONTEARAGÓN		CARRETERAS		

ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA

25 Ha

ESCALA GRÁFICA  
100 0 100 200 300 400 m

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA**

MODIFICACIÓN AISLADA DEL P.G.O.U. DE HUESCA  
INCORPORACIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE  
CON INCORPORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA  
SEGÚN ACUERDO DEL COTA DE 8 DE ENERO DE 2010

CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

**2**

1 de 1

prontec

D. ANTONIO PIMENTA CILLERUELO

D.ª M. DOLORES PINO CASTRO

SERVICIO URBANISMO

Enm. Apto. HUESCA

D. JESÚS R. TELADA VILLALVERDE