

PLAN ESPECIAL DE LA ESTEPA Y EL SUELO NO URBANIZABLE DEL SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZARAGOZA.

NORMAS URBANÍSTICAS.

T.I DISPOSICIONES GENERALES.....	3
ART.1 Naturaleza.....	3
ART.2 Ámbito territorial.....	3
ART.3 Determinaciones.....	3
ART.4 Vigencia.....	3
ART.5 Condiciones generales de los usos.....	3
ART.6 Condiciones generales de la edificación.....	3
T.II RÉGIMEN DEL SUELO.....	3
CAP.1 CATEGORIZACIÓN.....	3
ART.7 Generalidades.....	3
ART.8 Categorías sustantivas.....	3
ART.9 Categorías adjetivas.....	3
ART.10 Zonificación.....	4
ART.11 Sistema general no urbanizable.....	4
CAP.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	4
ART.12 Clasificación de los usos.....	4
CAP.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	4
ART.13 Condiciones generales.....	4
ART.14 Condiciones específicas.....	4
T.III USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	4
CAP.1 EDIFICACIÓN TRADICIONAL Y NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES.....	4
ART.15 Inventario de edificaciones tradicionales.....	4
ART.16 Regulación de las edificaciones tradicionales.....	4
CAP.2 OTRAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.....	5
ART.17 Usos y edificaciones existentes.....	5
ART.18 Usos y edificaciones legalmente autorizados.....	5
ART.19 Usos y edificaciones no autorizados legalmente.....	5
CAP.3 NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SITUACIÓN IRREGULAR.....	5
ART.20 Regulación.....	5
T.IV ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	5
CAP.1 CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.....	5
ART.21 Estudio de impacto paisajístico.....	5
ART.22 Actividades extractivas.....	6
ART.23 Plan de restauración.....	6
ART.24 Actividades ganaderas.....	7
CAP.2 CONDICIONES DEL SNU ESPECIAL.....	7
ART.25 Protección del ecosistema natural. (SNU EN).....	7
ART.26 Espacios de interés comunitario: NI, LIC Y ZEPA.....	8
ART.27 Vaguadas y barrancos (SNU EN VB).....	8
ART.28 Estepa (SNU EN SE).....	8
ART.29 Ecosistema productivo agrario (SNU EP).....	9
ART.30 Vales (SNU EP V).....	9
ART.31 Secano tradicional (SNU EP S).....	9
ART.32 Patrimonio cultural (SNU EC).....	9

ART.33	Protecciones sectoriales y complementarias (SNU ES).....	9
ART.34	Protección del paisaje.	9
ART.35	Riesgos naturales singulares: zonas inundables.....	9
ART.36	Riesgos naturales singulares: escarpes inestables.	10
CAP.3	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SNU GENÉRICO.	10
ART.37	Condiciones específicas en SNU G VT.....	10
T.V	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.....	10
CAP.1	REGULACIÓN GENERAL DE LOS SISTEMAS.	10
ART.38	Categorización de los sistemas generales.	10
CAP.2	CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS.	10
ART.39	Sistema general no urbanizable de mejora del medio rural.....	10
ART.40	Red de caminos de uso público.....	10
ART.41	Red de espacios libres.	11
ART.42	Gestión del sistema general no urbanizable.	11
ART.43	Disposición final.	11

T.I DISPOSICIONES GENERALES.

ART.1 NATURALEZA.

El presente Plan Especial es un instrumento de desarrollo amparado en el artículo 64 de la ley 3/2009, de 17 de junio, de urbanismo de Aragón. Desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en el ámbito comprendido en el suelo no urbanizable del sur del término municipal.

ART.2 ÁMBITO TERRITORIAL.

El ámbito territorial de aplicación del Plan Especial es el delimitado en el plano O.1; abarca una superficie de 33.421 ha.

ART.3 DETERMINACIONES.

La presente normativa es desarrollo y complemento de la del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que mantiene su plena vigencia en el ámbito del presente Plan Especial sin excepción alguna. La presente normativa se aplicará a partir de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

ART.4 VIGENCIA.

La vigencia del Plan será indefinida. Será eficaz una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas.

ART.5 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Se mantienen las condiciones generales de los usos reguladas por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en el Título Sexto, Capítulo 6.1, Sección Segunda.

ART.6 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Se mantienen las condiciones de la edificación reguladas en el Título Sexto, Capítulo 6.1, Sección Tercera, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

T.II RÉGIMEN DEL SUELO.

CAP.1 CATEGORIZACIÓN.

ART.7 GENERALIDADES.

1. Cuando en un suelo concurren una calificación sustantiva y una o más adjetivas, la regulación aplicable será la resultante de aplicar simultáneamente las condiciones establecidas en todas y cada una de ellas.
2. Se mantienen las categorías adjetivas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y se desarrolla el tratamiento de las zonas inundables y escarpes inestables en la categoría de Protección de Riesgos Naturales Singulares del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

3. Todas las instalaciones y edificaciones cumplirán con las condiciones establecidas en: ART.35 "*riesgos naturales singulares: zonas inundables*" y ART.36 "*riesgos naturales singulares: escarpes inestables*", sin perjuicio de las demás condiciones que correspondan a la categoría de suelo en la que se ubiquen.

ART.8 CATEGORÍAS SUSTANTIVAS.

1. Las categorías sustantivas del Suelo No Urbanizable Especial son las que siguen, reflejadas en el plano O.1.:
 - 1º. Protección del ecosistema natural (SNU EN):
 - c) Masas arbóreas y terrenos forestales naturales (MA).
 - d) Montes y suelos de repoblación forestal (RF).
 - e) Protección de vaguadas y barrancos (VB).
 - f) Protección del suelo estepario (SE).
 - g) Otros espacios naturales de interés (NI).
 - 2º. Protección del ecosistema productivo agrario (SNU EP).
 - k) Protección de la agricultura en el secano tradicional (S).
 - l) Vales (V).
 - 3º. Protección del Patrimonio cultural en el medio rural (SNU EC).
 - 5º. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias (SNU ES):
 - m) Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras.
2. El Suelo No Urbanizable Genérico (SNU G) se incluye en la categoría sustantiva que sigue, reflejada en el plano O.1.1:
 - Vertido y tratamiento de residuos (VT).

ART.9 CATEGORÍAS ADJETIVAS.

Son de aplicación las siguientes, reflejadas en los planos I.4.3, I.8.1 y I.8.2:

- Protección del ecosistema natural (SNU EN):
 - Lugares de importancia comunitaria (LIC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA).
- Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias (SNU ES):
 - Protección de áreas de la defensa (zonas próximas de seguridad).
 - Protección del paisaje.
 - Protección de riesgos naturales singulares.

ART.10 ZONIFICACIÓN.

A las categorías sustantivas y adjetivas definidas se añade la categoría adjetiva de Zonificación. Se definen en este Plan Especial las siguientes Zonas:

10.1 Zona A.

Espacios de mayor calidad seleccionados en el Avance del Plan Especial de la Estepa y un sector que destaca por sus valores de vegetación y paisaje, situado a los pies de La Muela, a caballo de la divisoria de aguas, entre el límite sur del término y el vértice Santa Bárbara.

10.2 Zona B.

Espacios de amortiguación que rodea la anterior. El ordenamiento propuesto está dirigido a evitar acciones que alteren o afecten a la Zona A.

10.3 Zona C.

Resto del ámbito del Plan.

ART.11 SISTEMA GENERAL NO URBANIZABLE.

De conformidad con la Modificación Puntual Núm. 86 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, la red de recorridos y espacios libres representados en el Plano O.2.1. se califica como Sistema General No Urbanizable de Mejora del Medio Rural.

CAP.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**ART.12 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS**

Se mantienen con carácter general los usos del Suelo No Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en los términos de su artículo 6.1.6 y en las condiciones que resultan de los artículos que siguen.

CAP.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**ART.13 CONDICIONES GENERALES.**

Se mantienen con carácter general las condiciones de la edificación del artículo 6.1.18 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en las condiciones de los artículos que siguen.

ART.14 CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Se mantienen con carácter general las condiciones de la edificación del artículo 6.1.19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

T.III USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.**CAP.1 EDIFICACIÓN TRADICIONAL Y NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES.****ART.15 INVENTARIO DE EDIFICACIONES TRADICIONALES.**

A los efectos del artículo 6.2.2. del Plan General el Anejo N° 5 de las presentes normas recoge las edificaciones tradicionales rústicas y asentamientos rurales característicos existentes en el ámbito del Plan Especial.

ART.16 REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES TRADICIONALES.**16.1 Objeto.**

El objeto es promover la conservación y en su caso rehabilitación de las edificaciones tradicionales existentes.

16.2 Condiciones de uso.

Usos permitidos, siempre y cuando lo permita la regulación específica de la categoría de suelo concreta sobre la que se ubiquen:

- Explotaciones agrarias y ganaderas.
- Campamentos de turismo y áreas de acampada.
- Usos de carácter científico, docente y cultural y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural con las limitaciones establecidas por la categoría de suelo en las que se encuentren ubicadas.
- Vivienda rural tradicional o vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general o específico.
- Instalaciones de acogida de visitantes en donde se pueda pernoctar, con un máximo de quince plazas en camas o cincuenta plazas en literas.
- Actividades hosteleras y de restauración con un máximo de 300 m² de superficie edificable.
- Actividades de comercialización de productos agrarios de hasta 500 m² de superficie construida.

16.3 Condicionantes.

- No se permite la parcelación de suelo
- No se permiten nuevas edificaciones.
- No se consideran edificaciones los pozos, aljibes, cuevas y colmenares.
- Se permite el aumento de volumen según lo regulado.
- Las edificaciones preexistentes no afectan al criterio de formación de núcleo de población.

16.4 Condiciones de los servicios.

Deberán ser autosuficientes.

En la Zona A y B del plano O.2.1 se permite:

- La instalación de un máximo de 3 aerogeneradores, cada uno de ellos de una altura máxima de buje de 12 metros y de un diámetro máximo de rotor de 9 metros.
- La instalación de placas solares integradas en la cubierta de la edificación siempre y cuando éstas no ocupen un área superior al 40% de la superficie total de la cubierta.
- La instalación de placas solares anejas a la edificación siempre y cuando no ocupen un área superior a 200 m².

En la Zona C se permite:

- La instalación de un máximo de 5 aerogeneradores, cada uno de ellos de una altura máxima de 12 metros.
- La instalación de placas solares integradas en la cubierta de la edificación siempre y cuando éstas no ocupen un área superior al 60% de su superficie total de cubierta.
- La instalación de placas solares anejas a la edificación siempre y cuando no ocupen un área superior a 500 m².

16.5 Incremento de edificabilidad.

En edificaciones de superficie construida inferior a 50 m² se permite incrementar su edificabilidad hasta alcanzar una superficie construida total de 75 m².

En edificaciones de superficie construida mayor a 50 m² se permite un incremento de su edificabilidad de un 50% con un incremento máximo de 200 m².

16.6 Altura de la edificación y número de plantas.

La altura máxima de cumbrera de los incrementos de edificabilidad propuestos en el apartado anterior será de 5,00 metros. Sólo se permite su materialización en una sola planta, es decir, en Planta Baja.

16.7 Condiciones estéticas.

Las construcciones deberán mantener las condiciones tipológicas y estéticas tradicionales; es decir, muros de carga, huecos pequeños y predominantemente verticales, fachadas de mampostería y cubierta a dos aguas de teja árabe.

Se cumplirá con el punto 1 del artículo 6.3.17 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en lo que se refiere a la regulación de las cubiertas.

CAP.2 OTRAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.

ART.17 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Son los recogidos en el apartado de "Otras edificaciones existentes" del Anejo N° 5 de la Memoria Justificativa.

ART.18 USOS Y EDIFICACIONES LEGALMENTE AUTORIZADOS.

Los usos y edificaciones correspondientes a ellos legalmente autorizados por ajustarse a sus respectivas licencias se regulan conforme al artículo 6.2.7 y 6.2.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

ART.19 USOS Y EDIFICACIONES NO AUTORIZADOS LEGALMENTE.

Los usos y edificaciones no autorizados legalmente se regulan conforme al artículo 6.2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

CAP.3 NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SITUACIÓN IRREGULAR.

ART.20 REGULACIÓN.

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

T.IV ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAP.1 CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART.21 ESTUDIO DE IMPACTO PAISAJÍSTICO.

21.1 Proyectos sometidos a Estudio de impacto paisajístico.

En los proyectos que no estén sujetos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, se exigirá un estudio de impacto paisajístico en los siguientes casos:

- Antenas de telecomunicaciones.
- Tendidos eléctricos de aéreos.
- Aerogeneradores eléctricos y parques solares.
- Proyectos de transporte por cable.
- Explotaciones agrarias y ganaderas que ocupen más de 500 m² de superficie, que la suma de varias de ellas en un radio de 300 m supere los 1.000 m², o que tengan una altura de cumbrera sea superior a 7,00 m.

21.2 Contenido del Estudio de Impacto Paisajístico:

Los estudios de impacto paisajístico tendrán el siguiente contenido mínimo:

- Descripción de las características del proyecto, en particular de aquéllas más relevantes en cuanto a sus posibles impactos paisajísticos.
- Análisis de la situación anterior a la actuación objeto de estudio de impacto paisajístico, incluyendo las características generales del paisaje, sus principales componentes, la visibilidad, valoración y fragilidad de los diferentes sectores.
- Delimitación de las unidades paisajísticas en que se estructura el territorio objeto de análisis y que pudieran tener respuestas distintas a las actuaciones impactantes.

- Análisis de impactos para cada una de las fases del proyecto (construcción, funcionamiento y clausura o desmantelamiento), en su caso, y para cada una de las alternativas posibles, cuando las hubiere.
- Proposición de medidas correctoras, incluyendo su descripción y la calificación del impacto residual.
- Justificación de la alternativa propuesta, en el caso de que se hubieren analizado varias.
- Diseño del plan de vigilancia y control.
- Un resumen de los elementos anteriores que pueda ser comprendido por el público no especialista.

ART.22 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Las actividades extractivas cumplirán con la regulación establecida en el artículo 6.3.6 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, además de las condiciones de protección adicionales que siguen.

Sólo se permiten las actividades extractivas en la Zona C. La autorización estará sujeta a la legislación de Minas, a la normativa de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad autónoma de Aragón y a la normativa de Evaluación de Impacto Ambiental. Las condiciones de protección adicionales que se establecen son:

- Se exigirá la presentación de un Plan de Restauración de todos los terrenos afectados, previo a la autorización, para lo que se solicitará la presentación de avales o garantías adecuados. Este Plan de Restauración se desarrollará de acuerdo con los principios y normas que se establecen en el artículo siguiente.
- El perímetro de toda excavación o relleno de cantera deberá rematarse en el frente de que se trate, con taludes de una inclinación máxima de 3H/1V para que puedan ser restaurados y revegetados con especies propias del medio y en consonancia con el paisaje del entorno. En caso de que por razones técnicas no sea viable la realización de la mencionada pendiente, se justificará expresamente y se estudiará otras formas que minimicen al máximo el impacto paisajístico.
- La línea superior de la excavación deberá estar separada de los límites de terrenos ajenos o de otra utilización la altura del talud (h) + 3 metros, siendo h la profundidad de excavación de proyecto.
- En ningún caso se permitirá el vertido indiscriminado de piedras, tierras u otros materiales en los taludes externos de la explotación. Todos los sobrantes de excavación deberán colocarse dentro de los límites de la explotación o bien en vertederos que deberán estar incluidos en proyecto, incluyendo su restauración.

- Las explotaciones en uso no podrán tener más de 2 has de explotación abierta para una misma concesión. A medida que se vayan concluyendo tajos, se deberá proceder a su restauración.
- Se autoriza, en el interior de las explotaciones de canteras, a realizar las edificaciones precisas para desarrollar el proceso extractivo. Este tipo de instalaciones tendrá, con independencia de su envergadura, carácter precario, y estrictamente vinculado con el desarrollo de la actividad, debiendo de ser desmontadas cuando ésta cese.
- Se establece un perímetro de protección del núcleo urbano de 1.000 metros, que no podrá verse afectado por la explotación de nuevas canteras. En el supuesto de que las licencias existentes rebasen los límites fijados anteriormente deberán estudiarse, caso por caso, las soluciones adecuadas.

Las condiciones establecidas en lo que se refiere a la concesión de licencias son:

- Las licencias municipales se sujetarán a las condiciones que procedan en relación con los efectos que revele el Proyecto de Explotación y el Plan de Restauración, con su aprobación y ejecución según el condicionado establecido, en los términos previstos en la legislación sectorial aplicable.
- Todas las licencias que corresponda otorgar al Ayuntamiento serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, en los términos señalados en el artículo 235 de la modificada Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.
- La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de la Autoridad Minera y de medio ambiente de la Comunidad Autónoma, no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de normas que las vinculen.

Sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones Públicas y, en especial, de las asociadas a la evaluación del impacto ambiental, corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente en el ámbito de sus competencias, así como colaborar con las distintas Administraciones en el ejercicio de sus respectivas competencias, tanto en el cumplimiento de la legislación minera como de medio ambiente y de evaluación de impacto ambiental.

ART.23 PLAN DE RESTAURACIÓN.

El Plan de Restauración se desarrollará de acuerdo con los principios y normas que establece el Real Decreto 975/2009 de Gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, y el Real Decreto 777/2012, de 4 de mayo, que lo modifica, y del Decreto 98/1994 de la Diputación General de Aragón, sobre normas de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la comunidad autónoma de Aragón.

ART.24 ACTIVIDADES GANADERAS.

Se desarrolla en cumplimiento del Real Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón así como en la Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación.

Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas en la Revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante Real Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón así como en la Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las citadas distancias mínimas a las instalaciones ganaderas, o en la normativa que las complementa o sustituya.

Además, en lo que se refiere a explotaciones porcinas, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 3483/2000, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.

En desarrollo de la citada normativa, se establece:

- Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables delimitados y no delimitados y el punto más próximo de la instalación ganadera.
- Se satisfarán las condiciones establecidas en la directriz en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de eliminación de cadáveres, vallado de las explotaciones, accesos, etc.
- En atención al emplazamiento de la actividad, la dirección de los vientos dominantes y para la reducción del impacto paisajístico, se podrá imponer por los servicios técnicos la obligación de disponer de vallado con vegetación autóctona, de todo o parte del perímetro de la instalación.
- El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantándolo anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer entre 1 y 3 metros de altura en función de la vegetación autóctona que se encuentre en su entorno, propiciando que se genere el efecto pantalla de forma que se impida o disimule la vista desde el exterior.

CAP.2 CONDICIONES DEL SNU ESPECIAL.

ART.25 PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL. (SNU EN).

La categoría adjetiva de zonificación se añade a los usos establecidos por la categoría sustantiva de Protección del Ecosistema Natural (SNU EN) según el artículo 6.3.14 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, como sigue.

25.1 Uso de cultivo (1.a).

El uso de cultivo se permite en todas las categorías adjetivas de zonificación establecidas por el presente plan (A, B y C), cuando quede acreditado el uso tradicional del mismo en los últimos diez años.

Se mantienen las limitaciones del apartado 2.a del Artículo 6.3.14 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza a excepción de las casetas de aperos siempre que estén vinculadas al uso antedicho.

25.2 Explotaciones agrarias y ganaderas (1.b).

Se permiten los usos vinculados a explotaciones agrarias o ganaderas existentes en todas las zonas (A, B y C), salvo en la categoría de suelo SNU EN MA. Su regulación pormenorizada se realiza en cada categoría sustantiva o adjetiva.

25.3 Usos extractivos (1.c).

En las categorías adjetivas Zona C, se permiten los usos extractivos siempre y cuando cumplan con la regulación establecida en el artículo "Protección de las Actividades Extractivas", de las presentes Normas Urbanísticas.

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

En cuanto a las actuaciones incluidas en este grupo se mantiene la misma normativa que la regulada por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

25.5 Actuaciones de implantación de infraestructuras de interés general (2.b.a)

En cuanto a las actuaciones incluidas en este grupo se mantiene la misma normativa que la regulada por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

25.6 Actuaciones de implantación de infraestructuras de interés general (2.b.b)

En la Zona A sólo se permiten las instalaciones de transporte y distribución de energía que discurran en paralelo y a menos de 100 metros de otras ya existentes en al menos un 75 % de su trazado. Se permiten construcciones ligadas al mantenimiento de las citadas instalaciones siempre y cuando no se realice un movimiento de tierras superior a 1.000 m³.

Las infraestructuras de producción energética hidroeléctrica, eólica y solar se prohíben en la Zona A, admitiéndose únicamente en los siguientes casos:

- Las ya existentes que dispongan de licencia otorgada antes de la Aprobación Inicial del presente Plan Especial o que estén incluidas en el Plano I.5.1.
- Las que sirvan exclusivamente como abastecimiento a un uso permitido en las condiciones descritas en estas Normas Urbanísticas.

En la Zona B y C, se admiten las siguientes:

- Los parques eólicos que tengan un máximo de 15 aerogeneradores. En este caso, los apoyos de los aerogeneradores y las líneas de evacuación deberán implantarse preferentemente sobre campos de cultivo.
- Instalaciones relacionadas con la energía solar que no ocupen una superficie superior a 10 ha ni supongan una pérdida superior a 500 m² de matorral estepario.

25.7 Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento para emplazarse en medio rural (3.c).

Se mantiene el punto 4, artículo 6.3.14 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Los campamentos de turismo y áreas de acampada existentes así como los cotos de caza con instalaciones permanentes, se consideran usos tolerados. Se permiten nuevos usos sólo cuando estén vinculados a la rehabilitación de una edificación tradicional incluida en el Anejo N° 5 de la Memoria Justificativa.

25.8 Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos (3.d).

Se califican como tolerados los existentes conforme al punto 4, artículo 6.3.14 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Se permiten los de nueva implantación vinculados a la fauna esteparia.

25.9 Usos de carácter científico, docente y cultural, y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural. (3.e).

Se admite en las condiciones establecidas en el artículo 6.3.14 del punto 4, artículo 6.3.14 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Se permite en las edificaciones tradicionales del Anejo N° 5 de la Memoria Justificativa.

25.10 Usos de carácter sanitario y asistencial (3.f).

Se admite como tolerado para los existentes legalmente autorizados en las condiciones establecidas por el artículo 6.1.12. del Plan General de Ordenación Urbana. Se permite en las edificaciones tradicionales existentes recogidas en el Anejo N° 5 de la Memoria Justificativa.

25.11 Usos asimilables a los servicios públicos (3.g).

Se recoge la regulación del artículo 6.3.14 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza con las siguientes precisiones:

- En la categoría de servicios urbanos se prohíben expresamente los vertederos en todo el ámbito del Plan Especial clasificado como SNU EN.
- En las Zonas A y B, los nuevos servicios urbanos de carácter lineal, deberán discurrir paralelos y a menos de 100 metros de distancia de otros ya existentes en al menos un 75%.
- En las Zonas A y B, se prohíben los cementerios.

25.12 Vivienda rural tradicional (4.a).

Se permite en cualquier suelo según la aplicación de las condiciones del artículo ART.16 "Rehabilitación de Edificaciones Tradicionales".

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

Se permite en las condiciones que las reguladas en los artículos 6.1.17 y 6.1.18 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

25.14 Vivienda familiar aislada (4.c).

Se estará a la regulación realizada por los artículos 6.1.15 y 6.1.19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

ART.26 ESPACIOS DE INTERÉS COMUNITARIO: NI, LIC Y ZEPA.

Se califican así los siguientes ámbitos reflejados en los planos I.4.3 y O.1.1:

- Franja de 50 metros de anchura en un tramo del canal.
- LICs y ZEPAs existentes.
- Ámbito de la Salada de Mediana.

Se aplicarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, sin perjuicio de cuanto sigue.

En el mencionado tramo del canal, así como con respecto a los LICs y ZEPAs, prevalecerá la regulación realizada en el artículo 6.3.15 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

El ámbito de la Salada de Mediana se ha calificado como Sistema General No Urbanizable y, por tanto, se regula conforme en al T.VI Régimen de los Sistemas.

ART.27 VAGUADAS Y BARRANCOS (SNU EN VB).

En desarrollo de las condiciones generales establecidas para el SNU en el ART.26 se permiten los siguientes usos:

- Uso de cultivo (1.a). Siempre que quede acreditado el uso tradicional del mismo en los últimos diez años y, en todo caso, en la zona de vales.
- Actuaciones de protección y mejora del medio. (2.a).
- Actuaciones de implantación de infraestructuras de interés general. (2.b).
- Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento para emplazarse en medio rural (3.c).
- Usos de carácter científico, docente y cultural, y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural. (3.e).

Se permiten las construcciones ligadas al mantenimiento de los usos permitidos en los casos en los que el movimiento de tierras sea inferior a 500 m³, siempre y cuando los nuevos usos y edificaciones cumplan con lo establecido en el artículo de Protección de Zonas Inundables y Escarpes Inestables de las presentes Normas Urbanísticas.

ART.28 ESTEPA (SNU EN SE).

Se establece la misma regulación que la realizada por las presentes Normas Urbanísticas en la categoría de SNU EN.

Se cumplirá con el punto 1 del artículo 6.3.17 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza referido a la regulación de las cubiertas. Se amplía esta regulación a las edificaciones de nueva planta vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas. Ade-

más, las edificaciones de nueva planta vinculadas a actuaciones de interés público relacionadas con la protección y mejora del medio rural (2.a), las explotaciones de ganadería intensiva, así como otras cubiertas de grandes luces en las que no sea técnicamente aconsejable la cobertura con teja árabe, deberán disponer de un tipo de cubierta que facilite la colonización de especies autóctonas mediante la realización de cubiertas vegetales a base de plantas autóctonas o que, mediante soluciones técnicas, el propio material constructivo y los remates constructivos armonicen con el entorno y faciliten la instalación de nidos.

ART.29 ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO (SNU EP).

Con carácter general se aplicará la regulación establecida en la Sección Segunda del Capítulo 6.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza con las salvedades y especificidades que se determinan en los artículos siguientes.

ART.30 VALES (SNU EP V).

En cumplimiento del Artículo 6.3.20 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, se permiten todos los usos regulados y desarrollados por el presente Plan Especial en la categoría de SNU-EN con las condiciones específicas establecidas en la categoría sustantiva de SNU-EN-SE.

Además, se permiten los usos de cultivo y las explotaciones agrarias tal y como establece el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

En cualquier caso todas las construcciones, edificaciones e instalaciones, tanto las existentes como las de nueva edificación, deberán presentar un Estudio de Inundabilidad que acredite que cumplen con las condiciones de zona inundable especificadas en el ART.35 de las presentes Normas Urbanísticas.

ART.31 SECANO TRADICIONAL (SNU EP S).

En la Zona A y B se permiten los mismos usos que en la categoría sustantiva SNU-EN regulada en el presente Plan Especial.

En la Zona C, en cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, se permiten los usos de todos los grupos (1, 2, 3 y 4), incluidas las actividades extractivas siempre y cuando cumplan con las condiciones adicionales de protección incluidas en estas Normas Urbanísticas. En todo caso, quedan prohibidos los siguientes:

- Usos de carácter industrial, almacenamiento o tratamiento de desechos o similares, que requieran emplazar en medio rural, pero que implican una incidencia negativa sobre el medio. (3.b).
- Los circuitos del motor pertenecientes al grupo: Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento para emplazarse en medio rural. (3.c).

ART.32 PATRIMONIO CULTURAL (SNU EC).

Se mantiene la misma regulación de usos que la realizada en el artículo 6.3.22 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

ART.33 PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS (SNU ES).

Con carácter general se aplicará la regulación establecida en la Sección Quinta del Capítulo 6.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza con las salvedades y especificidades que se determinan en los artículos siguientes.

ART.34 PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Se deberá cumplir con lo establecido en las condiciones generales de protección establecidas en el artículo 6.3.1 así como con el artículo específico 6.3.27, Suelo de Protección del Paisaje del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Se mantiene la misma regulación que la realizada por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y se añade al ámbito clasificado como SNU EN VB que sea visible desde la A-23, la categoría adjetiva de Protección Activa del Paisaje.

ART.35 RIESGOS NATURALES SINGULARES: ZONAS INUNDABLES.

En desarrollo de la categoría adjetiva de zonas inundables del del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, cualquier uso relacionado con la construcción, edificación o instalación, tanto nuevo como existente y siempre que esté permitido en su regulación específica, deberá justificar que cumple con las condiciones establecidas a continuación.

En las inmediaciones de los cauces representados en el Plano I.8.1 en color rojo se deberá justificar expresamente que cualquier construcción o edificación, nueva o existente, no se ve afectada por la avenida de 500 años.

En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, se establecen las siguientes limitaciones:

- Las nuevas edificaciones de uso residencial así como las de rehabilitación de edificaciones tradicionales con usos residenciales o similares, deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.
- Las construcciones de uso no residencial, en concreto las explotaciones agrarias y ganaderas, deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m. salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas de impermeabilización hasta el nivel de dicha avenida.
- Se permite la construcción en zona inundable de las infraestructuras, construcciones e instalaciones correspondientes a las actuaciones incluidas en los grupos 2.a.g, 2.b.a y 2.b.b con la condición de que se elabore un estudio en donde se compruebe que cumplen con las tres condiciones siguientes:
 - Que se encuentren situadas fuera de la vía de intenso desagüe.
 - Que no se produzca la condición de inundación peligrosa.
 - Que sean estables desde el punto de vista hidrológico y estructural.

Los usos permitidos dentro de los límites de una vía de intenso desagüe, definida en las, siempre que estos estén permitidos en la categoría de suelo específica en la que se ubiquen. Se permiten los siguientes usos:

- Uso de cultivo.
- Áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.
- Usos residenciales vinculados a la edificación tradicional, como césped, jardines y zonas de juego.
- Usos recreativos públicos y privados, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo, equitación y cotos de caza.

ART.36 RIESGOS NATURALES SINGULARES: ESCARPES INESTABLES.

Se prohíbe cualquier edificación o construcción que vaya a emplazarse en zonas en donde la pendiente natural del terreno sea superior al 50 % según plano I.8.2.

CAP.3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SNU GENÉRICO.

ART.37 CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SNU G VT.

Se mantiene la regulación del artículo 6.3.29 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

T.V RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

CAP.1 REGULACIÓN GENERAL DE LOS SISTEMAS.

ART.38 CATEGORIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

La delimitación de los suelos destinados a Sistemas Generales se representa en el Plano O.2.1, hojas 1 a 6.

Los Sistemas Generales definidos se adscriben a la categoría de Sistema General No Urbanizable de Mejora del Medio Rural.

CAP.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS.

ART.39 SISTEMA GENERAL NO URBANIZABLE DE MEJORA DEL MEDIO RURAL.

En desarrollo del artículo 8.2.21 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza se califican como Sistema General No Urbanizable de Mejora del Medio Rural la Red de Caminos de Uso Público, así como la Red de Espacios Libres representados en el Plano de Ordenación O.2.1.

ART.40 RED DE CAMINOS DE USO PÚBLICO.

40.1 Delimitación.

La Red de Caminos de uso público así como la Red Espacios Libres representados en el Plano O.2.1 del Plan Especial de la Estepa y el Suelo No Urbanizable del Sur del Término Municipal de Zaragoza.

40.2 Condiciones de uso y edificabilidad.

La Red de Caminos de Uso Público, calificada como Sistema General No Urbanizable de Mejora del Medio Rural, abarca una banda de 5 metros a cada lado del eje representado en el Plano O.2.1, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

En lugares concretos y previa justificación de su necesidad, la citada banda de 5 metros podrá ampliarse hasta 50 metros al objeto de acoger las siguientes actividades:

- Parques naturales, rurales y espacios libres públicos con tratamiento integrado en el suelo rústico.
- Campamentos escolares de verano de 200 m² de edificabilidad máxima.
- Instalaciones recreativas y áreas de picnic al aire libre.
- Centros e instalaciones de interpretación y observación con una edificabilidad máxima de 100 m².
- Instalaciones de acogida de visitantes en donde se pueda pernoctar, con un máximo de diez plazas en camas o treinta plazas en literas.
- Actividades hosteleras y de restauración con un máximo de 200 m² de superficie edificable.
- Actividades de comercialización de productos agrarios de hasta 100 m² de superficie construida.
- Usos de carácter científico con una edificabilidad máxima de 200 m².

40.3 Condiciones particulares:

En la Red de Caminos de Uso Público se establecen las siguientes limitaciones:

- No se permite el cierre de los caminos mediante vallas, cadenas o cualquier tipo de elemento que limite el paso.
- Sólo se permite la circulación de vehículos autorizados.
- Anchura de al menos 3 metros. Dispondrán de un tratamiento ligero. En la Zona A y B, sólo se permite un tratamiento mediante zahorra compactada o suelo estabilizado in situ. En la Zona C, además de los dos anteriores, se admitirán pavimentos con doble tratamiento superficial.

40.4 Condiciones de la edificación:

Las nuevas edificaciones cumplirán con las siguientes limitaciones:

- Sólo se permite la realización de nuevas edificaciones o cerramientos de parcela a más de 10 metros del eje de los caminos.
- La altura máxima de cumbrera de las edificaciones será de 5,00 metros y deberán desarrollarse en una única planta, es decir, en Planta Baja. Se permite que determinados elementos asociados a los usos permitidos sobrepasen la citada altura previa justificación de su necesidad.

- Las edificaciones deberán ser autosuficientes. Dispondrán de generación propia de energía y de un sistema de depuración que garantice un vertido 0.
- Se permite la instalación de aerogeneradores y placas solares asociadas a las nuevas edificaciones permitidas en este artículo en las condiciones descritas en el ART.16 "Regulación de las Edificaciones Tradicionales".

ART.41 RED DE ESPACIOS LIBRES.

41.1 Delimitación.

La Red de Espacios Libres, calificada como Sistema General No Urbanizable de Mejora del Medio Rural, es la representada en el Plano O.2.1.

41.2 Condiciones de uso y edificabilidad.

- Parques naturales, rurales y espacios libres públicos con tratamiento integrado en el suelo rústico.
- Campamentos escolares de verano de 400 m² de edificabilidad máxima.
- Instalaciones recreativas y áreas de picnic al aire libre.
- Centros e instalaciones de interpretación y observación con una edificabilidad máxima de 200 m².
- Instalaciones de acogida de visitantes en donde se pueda pernoctar, con un máximo de veinte plazas en camas o sesenta plazas en literas.
- Actividades hosteleras y de restauración con un máximo de 400 m² de superficie edificable.
- Actividades de comercialización de productos agrarios de hasta 200 m² de superficie construida.
- Usos de carácter científico, docente y cultural relacionados con el medio circundante, tales como centros de investigación, granjas-escuela, instalaciones destinadas a la enseñanza de oficios relacionados con la explotación agropecuaria y aulas de la naturaleza. Se establece una edificabilidad máxima de 500 m².
- En la Zona A y B no se permiten las instalaciones complementarias de la explotación agropecuaria, tales como invernaderos, centrales de tratamiento y envasado. En la Zona C se permiten con una edificabilidad máxima de 500 m².
- Usos de equipamientos y de servicios públicos que coadyuven a la mejora del entorno rural en que se sitúen y as u disfrute por los ciudadanos con un índice de edificabilidad de 0,25 m²/m² y una superficie edificable máxima de 750 m².
- Aparcamientos de vehículos de hasta 50 plazas. Dispondrán de un tratamiento ligero. En la Zona A y B, sólo se permite un tratamiento mediante zahorra compactada o suelo estabilizado in situ. En la Zona C, además de los dos anteriores, se admitirá un doble tratamiento superficial.

41.3 Condiciones de la edificación.

Las nuevas edificaciones cumplirán con las siguientes limitaciones:

- En la Red de Espacios Libres propuestos, las nuevas edificaciones deberán retranquearse 20 metros respecto de las lindes de los ámbitos delimitados.
- Las edificaciones deberán ser autosuficientes. Dispondrán de generación propia de energía y de un sistema de depuración que garantice un vertido 0.
- La altura máxima de cumbre de las edificaciones será de 7,50 metros y deberán desarrollarse en un máximo de dos plantas (B+1). Se permite que determinados elementos asociados a los usos permitidos sobrepasen la citada altura previa justificación de su necesidad.
- Se permite la instalación de aerogeneradores y placas solares asociadas a las nuevas edificaciones permitidas en este artículo en las condiciones descritas en el ART.16 "Regulación de las Edificaciones Tradicionales".

ART.42 GESTIÓN DEL SISTEMA GENERAL NO URBANIZABLE.

Se establece el sistema de expropiación para la imposición del uso público de los sistemas calificados como Red de Caminos de Uso Público en el plano O.2.1.

Se establece el sistema de expropiación para la obtención de la titularidad municipal de los sistemas calificados como Red de espacios Libres en el plano O.2.1.

ART.43 DISPOSICIÓN FINAL.

Se recogen las autorizaciones concedidas por Resoluciones de de 8 de octubre de 2007 y de 12 de mayo de 2010, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, sobre autorización ambiental integrada para el vertedero de residuos peligrosos, sito en Ctra. Puebla de Albortón, km 25,2, en término municipal de Zaragoza, y promovida por Aragonesa de Gestión de Residuos, S. A. (RINZA), (Nº de Expediente. INAGA/500301/02.2010/2268), instalación reflejada en los planos I.4.1 y I.4.2, en las zonas SNU EP V y SNU EN SE.

Zaragoza, a diciembre de 2013.

Por el equipo redactor:



Enrique García Vicente.
Ingeniero de Caminos.



José Luis Hedo González.
Arquitecto.