

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 153 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

# NORMAS URBANÍSTICAS

ESTADO PROPUESTO

[...]

## TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

[...]

### CAPÍTULO 3.2: RÉGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS.

#### SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y NIVELES DE PROTECCIÓN

[...]

#### Artículo 3.2.2. Grados de protección

[...]

##### 3. Edificios de interés ambiental:

Se incluyen en este grado los edificios cuya relevancia no se debe a su singularidad arquitectónica, sino a que constituyen partes significativas de la imagen y carácter de determinados lugares de la ciudad histórica (zona B), *de otras zonas urbanas*, tales como tramos de calles, plazas o grupos de edificios, *o del medio rural*.

*La catalogación de un edificio por su interés ambiental es compatible con la catalogación individualizada de alguna de sus partes por su interés arquitectónico. En este caso, la ficha del catálogo indicará la catalogación general del edificio como ambiental y detallará en el apartado correspondiente los elementos a preservar, tales como fachadas, zaguanes o escaleras, a los que se les aplicará la regulación de la protección por interés arquitectónico parcial.*

Este grado incluye los edificios incluidos, o con incoación de expediente para su inclusión, en el Inventario del Patrimonio Cultural Aragonés, en aplicación de la legislación aragonesa sobre protección del patrimonio cultural. Durante el período de vigencia del plan general se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga incoación o declaración de bien inventariado en aplicación de dicha legislación.

*En el suelo no urbanizable, el grado de interés ambiental comprenderá aquellas construcciones que, por la época y forma de su construcción, su programa y funciones originales u otros rasgos relevantes, se atengan a tipos propios de la ocupación tradicional del campo periurbano, salvo que merezcan protección de un grado superior. Las construcciones recogidas en los inventarios de edificación tradicional rústica contemplados por el artículo 6.2.2 de estas normas se considerarán*

ZARAGOZA  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **28 MAYO 2018**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

*Asignados de la 32 a la 52, inclusivos.*

*incluidas en el catálogo de bienes inmuebles de interés con este grado, o superior si lo merecieran.*

[...]

## TÍTULO SEXTO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 6.1: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

[...]

#### SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

##### Artículo 6.1.6. Clasificación de los usos

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

1. Uso productivo rústico. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:
  - 1.a) Usos de cultivo.
  - 1.b) Explotaciones agrarias y ganaderas.
  - 1.c) Usos extractivos.
2. Actuaciones de interés público general. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:
  - 2.a) Actuaciones de protección y mejora del medio.
  - 2.b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas *e infraestructuras declaradas de interés general*.
  - 2.c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.
3. Actuaciones específicas de interés público. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 36 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:
  - 3.a) Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en medio rural.
  - 3.b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural, pero que impliquen una potencial incidencia negativa sobre el medio.
  - 3.c) a 3.g) Servicios públicos, usos recreativos y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.
4. Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:
  - 4.a) Formas de vivienda rural tradicional. A su vez, incluye las viviendas rurales vinculadas a las explotaciones agrarias y las formas tradicionales de asentamiento rural que expresamente se delimitan en los planos.

- 4.b) Vivienda asociada a un uso permitido de interés público general o especial, considerada como uso complementario del principal.
- 4.c) Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.
5. *Usos distintos de los anteriores, admitidos en actuaciones de renovación de edificación tradicional rústica o emplazada en núcleos rurales tradicionales, de acuerdo con el artículo 6.1.17 de estas normas.*

#### **Artículo 6.1.6-b. Prestación patrimonial**

**1. Quienes promuevan en suelo no urbanizable o suelo urbanizable no delimitado sin plan parcial las actuaciones contempladas en este artículo tendrán los deberes establecidos por el artículo 31.6 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón o disposición que lo sustituya, y entre ellos el de satisfacer al Ayuntamiento una prestación patrimonial que se devengará de una vez, con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística y de acuerdo con la correspondiente ordenanza.**

**2. Esta prestación equivaldrá al siguiente porcentaje del importe de la inversión total proyectada en obras, construcciones e instalaciones, incluyendo todos los conceptos que figuren en el proyecto o proyectos con que se solicite autorización:**

- a) **0% cuando las actividades promovidas pertenezcan a los grupos 1.a (cultivo), 1.b (explotaciones agrarias y ganaderas) y 2.a (protección y mejora del medio).**
- b) **5% cuando las actividades promovidas pertenezcan a los grupos 1.c (usos extractivos), 2.b (implantación y el entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras declaradas de interés general), 2.c (actuaciones al servicio de los usuarios de obras e infraestructuras públicas), 3.b (usos industriales y afines), 3.c (ocio y esparcimiento), 3.d (parques zoológicos), 3.f (sanitarios y asistenciales), 3.g (usos asimilables a los servicios públicos), 4.c (vivienda unifamiliar aislada) y 5 (otros usos admitidos en renovación de edificación tradicional rústica o emplazada en núcleos rurales tradicionales). Tendrán el mismo régimen las construcciones de nueva planta emplazadas en núcleos rurales tradicionales.**
- c) **Los interesados podrán solicitar la reducción de la prestación del 5% al 2% de la inversión proyectada en los siguientes supuestos:**
- **Cuando las actividades promovidas pertenezcan a los grupos 3.a (usos agrarios no directamente ligados a la tierra) y 3.e (científicos, docentes y culturales); si la autorización solicitada se refiriera a algún concepto complementario de los anteriores, la reducción sólo afectaría a la parte de la inversión que les correspondiera.**
  - **Cuando se rehabiliten para su uso original construcciones rurales tradicionales aisladas o incluidas en núcleos rurales tradicionales; la reducción no procederá si la rehabilitación conlleva un cambio de uso, total o parcial, por otro que, aun admitido por el plan general, no sea el original de la construcción.**

- *Cuando la actuación suponga la restauración o rehabilitación íntegra de una construcción protegida por el catálogo municipal de bienes de interés con grado arquitectónico o monumental; en este caso, la reducción se referirá sólo a la parte de la inversión que corresponda a este concepto, excluyendo la que pudiera corresponder a otras construcciones o al espacio libre de la parcela.*
- *Cuando la actuación suponga la recuperación ambiental y paisajística de terrenos calificados por el plan general como suelo no urbanizable de protección del ecosistema natural; en este caso, la reducción se referirá a la parte de la inversión que corresponda estrictamente a este concepto, excluyendo cualesquiera obras e intervenciones de las que no resulte una mejora del estado natural del terreno.*

*La aplicación de esta reducción tendrá carácter rogado, debiendo el promotor de la actuación acompañar la solicitud de autorización urbanística con un documento específico donde justifique detalladamente su pertinencia.*

*En todos los grupos, se exceptúan de esta prestación las actividades promovidas por las administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro que tengan carácter de equipamientos y servicios públicos, y prevea eximir la correspondiente ordenanza.*

*3. No obstante lo anterior, conforme al artículo 44 del texto refundido de 2014 de la ley de ordenación del territorio de Aragón o disposición que lo sustituya, en las actuaciones de urbanización y edificación autorizadas en suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado mediante planes y proyectos de interés general de Aragón, deberá abonarse igualmente, como contraprestación al Municipio por la atribución de aprovechamiento urbanístico a la actuación, un canon del uno por ciento anual del importe total de la inversión a realizar para la ejecución del proyecto de interés general de Aragón por periodo no superior a cinco años. El canon se devengará en la fecha de aprobación del proyecto de interés general y, en su caso, por años naturales desde ese momento, salvo que en el propio proyecto de Aragón se establecieran fechas diferentes para el devengo. Los recursos obtenidos a través de dicho canon deberán destinarse a los fines propios de los patrimonios públicos de suelo.*

*4. Los ingresos que procuren al Ayuntamiento las prestaciones patrimoniales reguladas en este artículo se destinarán a los fines propios de los patrimonios públicos de suelo.*

*Mediante convenio urbanístico, podrá pactarse la sustitución del abono en metálico de la prestación regulada en este artículo por la cesión al Ayuntamiento de terrenos que sean de su interés y no tengan un valor inferior.*

[...]

**Artículo 6.1.11. Actuaciones de protección y mejora del medio, y usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras e infraestructuras públicas (2.a, 2.b y 2.c)**

Comprenden las modalidades siguientes:

1. Actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o a través de concesionarios (2.a). A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

2.a.a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.

2.a.b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.

2.a.c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales, **cuando se relacionen exclusivamente con la protección y mejora del medio.**

2.a.d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.

2.a.e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

2.a.f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación y urbanización de núcleos rurales.

2.a.g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

2. Actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general, que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio (2.b). Comprenden, **además de las propias infraestructuras:**

2.b.a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública **o infraestructura de interés general**, mientras dure aquélla.

2.b.b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura **de interés general** a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, **los** servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las **instalaciones vinculadas a la producción de energía eléctrica por aprovechamiento del viento o la radiación solar.**

3. Las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas (2.c), como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Se admite en esta clase de uso el de talleres de automóviles y bicicletas hasta 500 m<sup>2</sup>, y bares y restaurantes con limitación de 100 plazas de comedor o de 120 m<sup>2</sup> de superficie destinada al público. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de *souvenirs*, artesanía y productos típicos del país.

A los efectos de esta norma, se consideran carreteras las vías interurbanas, las de conexión metropolitana y las urbanas básicas, con arreglo a la clasificación del plan, con exclusión en todo caso de los caminos rurales.

[...]

#### **Artículo 6.1.12. Usos vinculados a actuaciones específicas de interés público**

1. A través del procedimiento de autorización especial establecido por la ley *de urbanismo* de Aragón, podrán permitirse actuaciones específicas de interés público que no sean incompatibles con los valores protegidos en esta clase de suelo ni tengan mejor cabida fuera del medio rural.

[...]

3. A) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano:

3.a. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.

Industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.

3.b. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen.

Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, hormigoneras...)

Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos sólidos.

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

3.c. Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, tales como:

- Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin;
- Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes;
- Circuitos de motor;
- Usos deportivos al aire libre: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes que tienen un emplazamiento más adecuado en el medio rural que en el urbano; pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
- Instalaciones recreativas y áreas de picnic: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza; en general, comparten la instalación de mesas, bancos, barbacoas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de estacionamiento de vehículos, etc. Las construcciones e

instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a 30 m<sup>2</sup>.

- Parques rurales: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones en el medio rural, destinados a posibilitar el esparcimiento, el recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.
- Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.

3.d. **Parques zoológicos e instalaciones asimilables a ellos. *No se incluyen en este apartado aquellos núcleos zoológicos regulados por la legislación autonómica que, por su naturaleza, puedan considerarse explotaciones ganaderas (1.b) o se asimilen a ellas según el artículo 6.1.9 de estas normas.***

3.e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

3.f. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurren razones objetivas para su localización en el medio rural.

Por este concepto no podrán autorizarse residencias de ancianos válidos o mixtas, ni cualquier modalidad de uso que incluya la residencia comunitaria cuya procedencia de emplazamiento en el terreno propuesto no venga apoyada por informe favorable previo del órgano competente de la Administración en razón de la actividad, en el que se acredite que el tipo de actividades de terapia o recreo son propias del medio rural, y que, en razón del especial tipo de residentes a que se destine, no se precisa la inserción en el medio social urbano.

Se considerarán usos tolerados las residencias de ancianos válidos y mixtas existentes debidamente autorizadas. En lo sucesivo, no podrán autorizarse ampliaciones que supongan aumento del número de plazas, salvo que se trate de residencias situadas a menos de 200 m de suelos urbanos residenciales.

Las implantaciones de actividades de esta naturaleza que contaran con declaración de utilidad pública e interés social en el momento de la aprobación definitiva de la revisión del plan general podrán continuar su tramitación. La declaración se considerará válida durante el plazo de un año, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva; a partir de ese momento, se entenderán caducadas a todos los efectos.

En las que contaran con licencia urbanística, se mantendrán los plazos expresados en ella, entendiéndose que la caducidad de la licencia implica la extinción del derecho.

- C) Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en el artículo 6.1.11 de estas normas, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones (3.g).

[...]

#### **Artículo 6.1.16. Construcciones e instalaciones sujetas a licencia municipal en el suelo no urbanizable**

1. En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante la licencia municipal las siguientes obras:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos y otros vinculados a la explotación racional de los recursos naturales (capítulo 6.1, sección segunda, I de estas normas).
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público general (capítulo 6.1, sección segunda, II de estas normas).
- c) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, conforme a lo establecido en el artículo 6.3.4 de estas normas.

2. A fin de justificar las dotaciones de servicios y el tratamiento y destino de la superficie no edificada, las solicitudes de licencia para edificios de vivienda familiar deberán aportar la siguiente documentación aneja al proyecto de edificación:

- a) Situación y características de la parcela, emplazamiento y construcciones existentes en un radio de 500 m. Características de la construcción y estudio de su incidencia en el paisaje y en el medio.
- b) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.
- c) Propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones en el espacio libre de la parcela.
- d) Justificación del cumplimiento de las condiciones generales y específicas de estas normas.

Las condiciones de la licencia se inscribirán en el Registro de la Propiedad, para asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

***3. La autorización en el suelo no urbanizable de cualesquiera obras o actividades, permanentes o transitorias, requerirá la legalización o extinción de las construcciones y usos que ya se localizaran en la misma parcela y no satisficieran todos los requisitos exigidos por la regulación urbanística o sectorial.***

### **Artículo 6.1.17. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial en el suelo no urbanizable**

1. En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, podrán autorizarse, conforme al procedimiento especial descrito por la ley *de urbanismo* de Aragón, las siguientes construcciones e instalaciones:

- c) Construcciones e instalaciones que puedan considerarse de interés público y deban emplazarse en el medio rural.
- d) Obras de renovación de edificación tradicional rústica y de construcciones en los núcleos rurales tradicionales, conforme a lo dispuesto en la sección primera del capítulo 6.2 de estas normas urbanísticas. También podrán autorizarse por este procedimiento las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir la tramitación de un plan especial, conforme a lo establecido en el artículo 6.2.4.

2. Para la tramitación de los procedimientos especiales de autorización que correspondan a declaraciones de interés público en suelo no urbanizable se requerirá acompañar la solicitud, al menos, por los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa del interés público específico de la actuación, del cumplimiento de las condiciones impuestas por la normativa vigente, sea urbanística o de otro tipo, de las razones por las que debe emplazarse en el medio rural y de que los terrenos presentan una configuración adecuada a su finalidad.

En la memoria se expondrán las características de la parcela, del entorno (incluyendo descripción de las construcciones existentes en un radio de 500 m), de la construcción o instalación, y de la actividad proyectada.

***Si en la parcela se localizaran construcciones o se ejercieran actividades carentes de las autorizaciones exigibles, se contemplará su legalización o extinción como requisito inexcusable para la efectividad de la autorización especial solicitada.***

Además, se razonará la incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural, con previsiones de solución al respecto (si es necesario, con propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones).

- b) Planos a escala suficiente, en los que se aprecien:
  - Situación en relación con el plan general.
  - Los edificios más próximos (al menos en un radio de 500 m), en plano o croquis actualizado a la fecha de la solicitud.
  - La superficie de la finca y la superficie que será ocupada por la construcción, con las características básicas de ésta (alturas, volumen, emplazamiento en la finca, materiales de construcción si ésta se emplaza en zonas pintorescas, etc.), ***así como las previsiones que pudieran proceder en cuanto a localización y características de instalaciones de carácter temporal en ocasiones especiales.*** Se grafiarán también las soluciones proyectadas en materia de infraestructura y accesos.

- c) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras y los servicios que sean necesarios, tales como acceso viario, estacionamientos, captación y abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

En su caso, se acreditará la conexión a las redes municipales de agua o vertido (o la autorización municipal para ello), así como a la red de suministro de energía eléctrica.

Si la finca necesita captación propia de aguas, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, así como justificación de su potabilidad.

Si la finca evacua o va a evacuar aguas al freático, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En el caso de que sea preciso un nuevo acceso desde carretera, informe del organismo titular de ésta.

Se incluirá en todo caso un estudio de impacto de la implantación sobre la red de transporte, ***donde se valorará la compatibilidad de los flujos de tráfico generados con las características de las carreteras y los caminos rurales afectados y con la preservación ambiental del entorno, el impacto de las previsiones de estacionamiento de vehículos privados, y cuantas circunstancias sean pertinentes en cada caso.***

- d) Justificación de la propiedad de la parcela mínima exigida por el apartado 3º del artículo 6.1.4 de las normas urbanísticas, mediante nota simple del Registro de la Propiedad. Dicha superficie deberá configurar una sola parcela registral; en caso contrario, la solicitud incluirá compromiso de agrupación a los efectos previstos en el párrafo siguiente.

Compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la finca sobre la que se solicite la declaración, de modo que se impida la futura división o segregación de la parcela.

- e) Justificación de los medios económicos y financieros necesarios para la realización de la obra o instalación pretendida, acompañada de las garantías y fianzas que pudieran proceder para asegurar el cumplimiento de los compromisos que se deriven de la autorización, como condición de la licencia inscribible en el Registro de la Propiedad.

- f) Estudios o informes que justifiquen tanto la instalación como los usos que en cada caso concreto procedan, en relación con las condiciones establecidas en estas normas y en la legislación vigente; a título de ejemplo, se enuncian los siguientes:

- Informe previo de la Diputación General de Aragón (Turismo) si se trata de hoteles, campamentos de turismo, etc.

- Informe previo de la Diputación General de Aragón (Bienestar Social) si se trata de usos asistenciales especiales que incluyan residencia comunitaria.

- g) Informes favorables de los organismos competentes por razón de la ubicación del suelo en que se proyecten las construcciones o actividades, y, en particular:

- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, si la finca se sitúa en zona de policía de ríos (franja de 100 m) o.

- Informe de Patrimonio Cultural (D.G.A.) si la finca se sitúa en un paisaje pintoresco, es propinqua a un monumento, etc.

- h) Fotografías en colores de los terrenos a los que se refiera la solicitud y de su entorno, de modo que sean bien apreciables sus características y pueda valorarse el impacto paisajístico de la actuación propuesta.

***Cuando el Ayuntamiento considere preciso imponer*** medidas de tratamiento paisajístico para mitigar la incidencia de la actuación o mejorar el medio en el que se sitúe a efectos de hacerlo compatible con la actividad que se vaya a desarrollar, podrá exigir la realización de fotomontajes, perspectivas u otros tipos de representación de los efectos de las medidas que se propongan. ***Como consecuencia, podrá requerirse el empleo de los materiales de construcción o las disposiciones arquitectónicas más adecuadas, medidas relativas a la configuración del terreno, plantación de vegetación, formación de pantallas visuales con árboles o setos en torno al ámbito de la actuación o a parte de él, aislamiento acústico para preservar el sosiego en el entorno, etc.***

3. La resolución favorable del expediente de declaración de interés público a que se refiera la solicitud no supondrá que en el momento posterior de autorización de la actividad o de las obras correspondientes no pueda producirse una resolución desfavorable por valoración de una documentación más completa o de circunstancias no manifestadas en la tramitación del interés público.

#### **Artículo 6.1.18. Condiciones generales**

[...]

7. Conforme a lo previsto en los artículos **6.2.4 y 6.2.5** de estas normas, no estarán sujetos a las condiciones generales de posición y superficie edificable contenidas en este artículo las viviendas familiares situadas dentro de los asentamientos rurales tradicionales expresamente delimitados por el plan general.

### **CAPÍTULO 6.2: RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE**

[...]

#### **SECCIÓN PRIMERA: EDIFICACIÓN TRADICIONAL Y NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES**

##### **Artículo 6.2.2. Definiciones. Inventario de edificación tradicional y núcleos rurales tradicionales**

1. Se entiende por edificación tradicional rústica la existente en el suelo no urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo periurbano, aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso.

Comprende este epígrafe edificaciones agrícolas, ganaderas, torres o quintas de recreo asociadas a ellas o independientes, viviendas de agricultores en el medio agrario y otros edificios rurales de usos varios.

2. Se entiende por núcleos rurales tradicionales las agrupaciones de edificaciones tradicionales, incluyendo viviendas y dependencias agrícolas, almacenes, corrales,

establos, y otras construcciones vinculadas a las formas de vida agrarias locales, siempre que su dimensión o características morfológicas no justifiquen la clasificación y tratamiento como suelo urbano y que respondan a tipos reconocibles como asentamientos tradicionales en el medio rural de Zaragoza, y aun cuando existan en ellos esporádicos ejemplares de edificación no tradicional.

3. Se **realizarán uno o más inventarios** de la edificación tradicional y de los núcleos rurales tradicionales en el suelo no urbanizable del término municipal de Zaragoza. **Si no abarcan el término completo, los inventarios se referirán a áreas territoriales delimitadas con precisión, entendiéndose que lo dispuesto en esta sección no es de aplicación a aquellos núcleos rurales y edificios aislados que no comprendan expresamente, con independencia de su antigüedad.**

La inclusión en **estos inventarios de conjuntos**, edificios o instalaciones existentes estará razonada. En los grupos y **núcleos** se diferenciarán los edificios recientes o que no reúnan las características necesarias para ser considerados como edificación tradicional.

4. **Cuando se formulen planes especiales de protección de áreas concretas del suelo no urbanizable comprenderán el inventario de la edificación tradicional incluida en su ámbito, salvo que dicho inventario esté ya aprobado o se tramite simultáneamente.**

5. **Independientemente de los inventarios de edificación rural tradicional, podrán incluirse en el catálogo de edificios y conjuntos de interés del municipio de Zaragoza aquellos** edificios, conjuntos o elementos que en su caso deban ser objeto de especial protección.

6. **Mientras no se apruebe un inventario de edificación rural tradicional, se considerará como tal, con los mismos efectos previstos en esta sección, aquella de la que pudiera acreditarse una fecha de construcción anterior a 1959 y que a juicio del Ayuntamiento satisfagan las condiciones expresadas en el apartado 1 de este artículo.**

**Mientras no se apruebe un inventario de núcleos rurales tradicionales**, se considerarán **como tales**, con los mismos efectos previstos en esta sección, los delimitados en los planos del plan general **dentro del** suelo no urbanizable genérico (NRT).

7. A partir del inventario **de núcleos rurales tradicionales** o, en su **ausencia**, del plan general, se redactarán uno o varios planes especiales mediante los que se regularán las actuaciones en **dichos núcleos** y las implantaciones de los servicios urbanísticos que sean **precisos** para resolver globalmente sus necesidades, con inclusión de ordenanzas específicas que detallen las actuaciones admitidas en los edificios o los núcleos inventariados.

### **Artículo 6.2.3. Condiciones de intervención en la edificación rural tradicional aislada**

1. **Para la autorización de obras y actuaciones en los edificios rurales tradicionales se aplicarán las siguientes normas:**

- a) El peticionario de licencia para realizar obras o implantar usos en un edificio acompañará la solicitud con **cuantos planos, fotografías** y datos documentales **puedan acreditar su estado original, y con** documentación gráfica y escrita su-

ficiente acerca de su estado actual, del resto de construcciones existentes en la finca y de las que en los alrededores pudieran condicionar la autorización.

- b) *Mientras no esté aprobado el inventario de edificación rural tradicional al que se refiere el artículo precedente, el peticionario justificará además, con los medios que estén a su alcance, la época de construcción y el destino original de la edificación que considere anterior a 1959, y expondrá la procedencia y efectos de la aplicación de esta norma.*

*Si estuviera aprobado el inventario, la autorización de obras y actuaciones en los edificios que incluya se atenderá a su contenido, quedando eximidos los interesados de acreditar los datos que ya figuren en él.*

- c) *Los servicios técnicos municipales realizarán una inspección del edificio, verificarán sus características e informarán sobre la aplicabilidad de estas normas.*
- d) *En los edificios rurales tradicionales aislados situados en fincas que no satisfagan la condición de parcela mínima edificable, podrán autorizarse obras de conservación, restauración, consolidación, acondicionamiento, rehabilitación y reconstrucción parcial, siempre que se mantenga el volumen actual.*
- e) *En fincas que cumplan la condición de parcela mínima edificable, podrá admitirse, además, la ampliación de la superficie construida existente de modo que en su estado definitivo satisfaga lo dispuesto en el artículo 6.1.18 de estas normas. Cuando se prevean usos que no se admitirían en parcelas situadas en la misma categoría de suelo y carentes de edificación rural tradicional, la superficie definitiva no podrá sobrepasar el doble la superficie construida de ésta.*

*La ampliación deberá acompañarse con las obras que sean precisas para garantizar la adecuada conservación de la construcción rural tradicional, cuya terminación se exigirá para el inicio de la actividad. Si estuviera catalogada, se requerirá informe favorable de la comisión competente en materia de patrimonio cultural.*

*Cuando en una finca concreta lo exijan la protección de la edificación tradicional, la preservación de los valores agrarios o ambientales del terreno, la necesidad de limitar la afluencia de público u otras circunstancias análogas, el Ayuntamiento podrá limitar, motivadamente, la construcción de nuevos edificios o cuerpos por debajo de los límites expresados en los párrafos anteriores.*

*En suelos de protección del ecosistema natural no se admitirá la ampliación de la edificación existente salvo que sea imprescindible para destinarla a usos admitidos por los artículos 6.3.14 a 6.3.17 de estas normas.*

- f) *En las obras de rehabilitación y reforma de los edificios tradicionales, deberán mantenerse las características tipológicas, volumétricas, compositivas, constructivas, de materiales, colores, texturas y, en general, relativas a la apariencia externa, que son propias de la construcción rural tradicional. Tanto en estas obras como en las de nueva planta que pudieran añadirseles, se evitará menoscabar el valor de los bienes inventariados y protegidos y los concurrentes en las zonas no edificadas de la finca, considerándose las condiciones de implantación en la parcela y la relación con los caminos y los espacios libres que sean tradicionales en el entorno en que se sitúen, las condiciones señala-*

*das en los artículos 6.1.18 y 6.1.19 de estas normas y, en su caso, en el inventario de edificación rural tradicional o el catálogo de inmuebles de interés, además de las que pueda imponer, cuando proceda, el órgano competente en materia de patrimonio cultural.*

*g) En los edificios tradicionales aislados y en el resto de las parcelas donde se sitúen, se permite la implantación de usos distintos de los actuales, con carácter de complementarios o exclusivos, cuando contribuyan a su mantenimiento y siempre que pertenezcan a alguno de los siguientes grupos:*

- Vivienda unifamiliar.*
- Dependencias agropecuarias.*
- Actividades recreativas, culturales, de equipamiento o de servicios públicos que, conforme al artículo 6.1.12, puedan considerarse de interés público y deban emplazarse en el medio rural.*
- Usos hosteleros, con o sin cocina, y hoteleros en su modalidad de turismo rural, cuando sean compatibles con los valores protegidos por los instrumentos de planificación territorial o ambiental, no ocupen terrenos de riesgo geológico o hidráulico, y el Ayuntamiento lo crea conveniente en razón de la naturaleza arquitectónica y el interés de la edificación, y de su relación con las vías de comunicación, lugares de interés, etc.*

*Para que se admitan estos usos, la parcela deberá contar con una edificación incluida en un inventario aprobado de edificación rural tradicional o en el catálogo municipal de inmuebles de interés cultural. Su autorización se condicionará a la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar la buena conservación de la edificación catalogada, cuya terminación será precisa para el inicio de la actividad.*

*Para garantizar un nivel de actividad compatible con la preservación de la calidad ambiental del terreno, de su entorno próximo y de sus caminos de acceso, y con las debidas condiciones de seguridad y mantenimiento de éstos, el Ayuntamiento podrá imponer a las actividades hosteleras, con la debida motivación, limitaciones en cuanto a días y horas de apertura, o prescribir que sólo se admitirán celebraciones sociales y familiares de especial singularidad con público invitado, y no el libre acceso de clientes.*

*La implantación de estos usos se ajustará a los requisitos y el procedimiento de autorización señalados para los de interés público.*

*Con carácter general, el tipo y la intensidad de los usos autorizados estarán limitados por las condiciones de accesibilidad y estacionamiento de que dispongan los locales y emplazamientos.*

*2. El trámite de autorización de las actuaciones en edificios rurales tradicionales aislados será el establecido en los artículos 6.1.16 y 6.1.17 de estas normas, según el uso a que se destinen.*

#### **Artículo 6.2.4. Planes especiales de regulación de los núcleos rurales tradicionales**

[...]

### **Artículo 6.2.5. Condiciones de la edificación y los usos en núcleos rurales tradicionales carentes de plan especial**

Mientras no se redacten *sus planes especiales de desarrollo, en los núcleos rurales tradicionales calificados por un inventario específico o, en su defecto, por el plan general*, se aplicarán las siguientes normas para la autorización de obras y actuaciones:

- a) El peticionario de licencia para realizar obras o implantar usos en un edificio acompañará la solicitud con documentación gráfica y escrita suficiente acerca de su estado actual, y *cuantos planos, fotografías* y datos documentales *puedan recabarse sobre* su época de construcción y su destino original. *A partir de esta documentación, se razonará* la condición del edificio o asentamiento, y la procedencia y efectos de la aplicación de estas normas.
- b) Los servicios técnicos municipales realizarán una inspección del edificio y del núcleo al que pertenece, e informarán sobre la aplicabilidad de estas normas.
- c) En términos generales, se permiten las obras de restauración, consolidación, rehabilitación, acondicionamiento y reconstrucción parcial en los edificios existentes con mantenimiento de las características de volumen actuales. Con este propósito, la autorización será consecuente a la previa inspección municipal a la que se ha hecho referencia en el apartado anterior, en la que se verificarán las características del edificio y su pertenencia a uno de estos asentamientos.
- d) En el interior de los núcleos rurales tradicionales, cuando no se opte por la restauración, consolidación, rehabilitación o reconstrucción de una edificación existente, se *permitirá* edificar una construcción total o parcialmente de nueva planta con una superficie construida total máxima de 150 m<sup>2</sup>, y una altura máxima de 2 plantas y 7 m. En el acto de autorización y con la pertinente motivación, podrá admitirse la elevación de una planta más o limitarse a una planta menos, con objeto de adecuar la construcción a otras tradicionales existentes de mayor o menor altura en su entorno concreto; *también* podrán determinarse soluciones singulares que incluyan el aprovechamiento bajo cubierta o la construcción de falsas. Cuando se autorice una planta más, ello no supondrá la admisión de una superficie construida superior al máximo general. Cuando de esta limitación derive una disminución de la superficie edificable por debajo de los citados 150 m<sup>2</sup>, no se producirá derecho a indemnización.
- e) Estarán sujetas a las mismas condiciones de edificación aquellas parcelas interiores a los núcleos rurales tradicionales donde no sea posible identificar la envolvente de un volumen previo, bien por el deterioro y falta de constancia documental de las características de construcciones anteriores, bien por no constar su existencia.
- f) En ausencia de plan especial, no se autorizará la edificación *de las parcelas a que se refiere el párrafo anterior cuando sea posible que, de no edificarse, queden fuera de la posterior delimitación por el plan especial. Éste será el caso de las parcelas que tengan un lindero lateral con suelo no urbanizable que el plan general no hubiera calificado como núcleo rural tradicional, o de las que sólo se separen del límite del núcleo hacia otra categoría de suelo no urbanizable por otras parcelas que tampoco estén edificadas.*

También podrá el Ayuntamiento denegar la autorización para la construcción o reconstrucción íntegra en parcelas que no estén en el supuesto contemplado en el párrafo anterior cuando estime, motivándolo, que pueden destinarse a usos públicos o colectivos en el futuro plan especial. En particular, se denegará la autorización cuando de ella derive la formación de un frente edificado de longitud superior a 150 m entre calles, caminos o espacios libres de uso público.

- g) Podrá admitirse la ampliación de la edificación existente en una parcela comprendida en un núcleo rural tradicional hasta alcanzar una superficie construida de 150 m<sup>2</sup>, siempre que el edificio resultante mantenga las condiciones características de la edificación en el núcleo y no se superen las 2 plantas y 7 m de altura, en el caso de que al menos un edificios colindante tenga esta altura, o las 3 plantas y 10 m si tienen esta altura edificios que linden a ambos lados con el que es objeto de ampliación.
- h) En los cuatro apartados anteriores se entenderá que el límite de superficie construida de 150 m<sup>2</sup> se refiere al total de las construcciones existentes o proyectadas en la parcela o, en su caso, en la parte de ésta que se incluya en el núcleo rural tradicional.
- i) Para la autorización de obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación o nueva planta en el interior de los núcleos rurales tradicionales no se exigirá la disponibilidad de la parcela mínima edificable exigida con carácter general en el suelo no urbanizable, sino de una parcela cuyas dimensiones sean acordes con las tradicionales en el núcleo en que se sitúa. En ausencia de plan especial de mejora, no podrán producirse segregaciones ni divisiones del suelo en el interior de estos núcleos. Una vez aprobado el plan especial de mejora, las segregaciones y divisiones de suelo requerirán licencia urbanística de parcelación.
- j) Para la autorización de obras de edificación en los núcleos rurales tradicionales no se exigirá el cumplimiento de las condiciones que en cuanto a dotación de infraestructuras y accesos se requiere para la edificación de los solares en el suelo urbano (artículo 2.1.2 de las normas), considerándose suficiente la disposición de acceso rodado, agua de pozo o fuente común con las debidas garantías de potabilidad, y saneamiento individual o común, con garantías técnicas de que no se produce contaminación freática.
- k) Tanto en las obras de reforma como en la edificación de nueva planta, deberán mantenerse las características tipológicas, volumétricas, compositivas, constructivas, de materiales, colores, texturas y, en general, relativas a la apariencia externa, a los modos de implantación en la parcela y a la relación con el viario y los espacios libres públicos y privados que sean tradicionales de las construcciones en el entorno en que se sitúen o de su misma naturaleza.

En los núcleos rurales tradicionales, siempre que las parcelas lindantes con aquella donde se solicite licencia para la construcción o ampliación de un edificio presenten muros medianeros con ella, deberá procurarse que la construcción nueva o ampliada se adose a la medianera, salvo que no lo permita la superficie construida prevista. Se procurará también, siempre que sea posible, que las alineaciones frontales de los edificios nuevos o ampliados se atengan a las de las construcciones vecinas.

- l) Se permite la implantación de nuevos usos de vivienda unifamiliar, dependencias agrarias, equipamientos al servicio del asentamiento o relacionados con el medio agrario, hostales, pensiones y restaurantes, respetando en todo caso las características tipológicas de la edificación y las limitaciones generales expresadas en los dos apartados anteriores. Estos usos estarán limitados por las condiciones de accesibilidad y estacionamiento de que dispongan los locales y emplazamientos.

Los usos existentes en los núcleos rurales tradicionales que no resulten acordes con estas normas no podrán ampliarse, pudiendo sólo sustituirse por otros usos permitidos.

- m) Cuando se produzcan actuaciones de reforma, renovación o construcción de edificios o locales destinados a ser utilizados como talleres o actividades industriales en los núcleos rurales tradicionales, se respetará la normativa de usos regulada por estas normas para la zona A-1, grado 4.2, del suelo urbano consolidado.

- n) En el interior de las áreas calificadas como núcleos rurales tradicionales, el Ayuntamiento podrá promover o autorizar la ejecución de obras de dotación de infraestructuras de abastecimiento y evacuación de agua, electrificación, telefonía, alumbrado público y mejora de la red viaria, con las conexiones exteriores que sean precisas, siempre que afecten a suelo que en los planos de ordenación del plan general se represente como viario, que los servicios municipales competentes las consideren adecuadas, que se no se plantee una actuación de urbanización global que de hecho eluda o sustituya la redacción del plan especial, que las obras no dificulten la futura ejecución del este plan y que los propietarios de las parcelas del núcleo las sufraguen por el procedimiento que resulte oportuno. En general, se admitirán las obras que garanticen la seguridad y la salubridad de las viviendas habitadas, tales como el saneamiento o el abastecimiento de agua potable, aunque afecten al conjunto del núcleo delimitado por el plan general. Estas obras se autorizarán por el procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable genérico establecido en la ley urbanística de Aragón. Una vez realizada, el Ayuntamiento podrá incorporar o no la infraestructura a la red municipal según sus condiciones y las circunstancias que concurran en cada caso.*

El trámite de autorización *en el interior de los núcleos rurales tradicionales* en ausencia de plan especial será el establecido en el artículo 6.1.17 de estas normas.

[...]

#### **Artículo 6.2.5-bis. Monasterio de Santa Fe y cuevas de Juslibol y Villamayor**

[...]

#### **Artículo 6.2.6. Edificación residencial dispersa.**

1. Las edificaciones *de uso residencial* legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor de esta revisión del plan general, cuando se ajusten a las condiciones de otorgamiento de las respectivas licencias, quedarán en la situación de «edificios existentes no calificados fuera de ordenación» a la que se refiere el artículo 3.1.2 de estas normas.

[...]

## CAPÍTULO 6.3: CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

[...]

### SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

[...]

#### Artículo 6.3.19. Suelo de protección de la huerta honda

1. Se califican como suelo de protección de la huerta honda llanuras aluviales coincidentes con las terrazas bajas, que constituyen terrenos, ricos y evolucionados, regados por acequias tradicionales y dedicados históricamente al cultivo de hortalizas.

2. Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de la huerta honda se ajustarán a las mismas normas contenidas en el artículo 6.3.14 para el ecosistema natural con carácter general, con las siguientes salvedades:

- c) Se permiten los usos de cultivo y las explotaciones agrarias, cuando estén dedicadas a la producción hortofrutícola y forrajera. Los usos agrarios de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados.

*Sólo se autorizarán las promociones de huertos familiares con lotes de superficie inferior a la mínima señalada en el artículo 6.1.4, cuando se cumplan las siguientes condiciones:*

- *El terreno donde se promuevan no tendrá una superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, salvo que un instrumento de segundo grado establezca otra mayor.*
- *En defecto de una regulación de segundo grado, las parcelas que se delimiten no tendrán menos de 50 m<sup>2</sup> ni más de 500.*
- *La propiedad del terreno será única.*
- *El cultivo de los huertos se producirá de acuerdo con contratos de arrendamiento o fórmulas que no impliquen reconocimiento de título permanente de los cultivadores sobre porciones concretas del terreno. En cualquier caso, supondrán un derecho personal y no real.*
- *No se admitirá la ejecución de ningún tipo de edificaciones individuales en las parcelas, debiendo habilitarse para guardar los aperos construcciones colectivas, exteriores al suelo adjudicado a cada cultivador, con una superficie construida no superior a 5 m<sup>2</sup> construidos por parcela ni al 5% de la superficie del terreno, y altura no mayor de 2'50 m. Dichas construcciones deberán cumplir las condiciones impuestas por los artículos 6.1.18 y 6.1.19 de estas normas, salvo que el plan especial determine otras distintas.*
- *No se admitirá la instalación en las parcelas de caravanas, tiendas de campaña, casetas prefabricadas o móviles, construcciones no autorizadas, estacionamientos permanentes de vehículos y cualquier otro uso no acorde con el fin del cultivo hortofrutícola.*

*Estos huertos podrán ser cultivados por cualesquiera personas que reúnan las cualidades subjetivas especificadas por la entidad titular. En el trámite de autorización de la actuación, el Ayuntamiento valorará cada propuesta, denegándola cuando considere que deriva un riesgo de formación de núcleo de población, de parcelación por debajo de las superficies prescritas por las*

*normas, de deterioro de la salubridad pública o del entorno, o que, añadida a otras actuaciones anteriores, puede producir una trituración excesiva de los usos del suelo.*

- d) Se permite el mantenimiento y transformación de la *edificación rural tradicional y de las ampliaciones amparadas en licencia urbanística de que hubiera sido objeto después de 1959, con destino a su uso original o a los indicados en el artículo 6.2.3,g de estas normas, siempre que éstos se consideren adecuados en razón del tipo y volumen del edificio y de su posición en el territorio, y que se satisfagan las condiciones impuestas en dicho artículo a esta clase de edificios.*

*En fincas superiores a la parcela mínima edificable que contengan edificación rural tradicional, el Ayuntamiento podrá admitir la legalización de construcciones realizadas entre 1959 y 2001 cuando se destinen a usos permitidos por el plan general, se satisfagan las condiciones impuestas por el artículo 6.1.18 de estas normas, la superficie construida después de 1959 no supere a la construida antes, e informen favorablemente los servicios competentes, y entre ellos el de medio ambiente y, si procediera, la comisión de protección del patrimonio histórico-artístico.*

- e) *Cría de invertebrados (helicicultura, apicultura, mariposas...) compatible con los valores de la huerta, siempre que no haya nuevas edificaciones, los elementos construidos sean reversibles y se verifique una correcta integración paisajística.*

3. En todos los proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él.

4. Como parte de los suelos no urbanizables de protección de la huerta honda, el plan general delimita aquellos que fueron objeto de declaración como reserva natural por la ley 5/1991, de 8 de abril, de declaración de la reserva natural de los galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Burgo de Ebro. En este ámbito, sobre las normas contenidas en el plan general prevalecerán la regulación normativa, las limitaciones de usos y las previsiones de gestión del espacio contenidas en dicha ley y en los instrumentos de protección y ordenación de los recursos naturales que la desarrollen.

[...]

## **TÍTULO SÉPTIMO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

[...]

### **CAPÍTULO 7.3: SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

[...]

#### **Artículo 7.3.1. Régimen en ausencia de plan parcial aprobado**

1. El régimen de esta clase de suelo, *mientras* no se *apruebe* el correspondiente plan parcial, será el establecido para el suelo no urbanizable genérico en *estas normas y en la ley de urbanismo* de Aragón, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes que se indican en ésta. A estos efectos, se considerarán permitidos todos los grupos definidos en el artículo 6.1.6 de estas normas, con las condiciones establecidas en su título VI, salvo las industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres, de

acuerdo con las calificaciones establecidas la legislación específica, cuando se trate de áreas de suelo urbanizable residencial o mixto de usos productivos y residenciales. **Como parcela mínima a efectos de segregación y de construcción, se considerará la establecida para los suelos no urbanizables de secano o de regadío según las características naturales del terreno y del entorno en que se sitúe.**

2. Los usos y edificaciones existentes tendrán el mismo régimen que el establecido en estas normas para ellos en suelo no urbanizable, con las siguientes particularidades:

- a) Los usos industriales legalmente autorizados existentes en el momento de la entrada en vigor del plan general podrán desarrollarse y ampliarse, con los requisitos documentales y de procedimiento señalados en estas normas para el suelo no urbanizable, mediante autorización especial al amparo de lo establecido en **la ley de urbanismo** de Aragón, excepto cuando correspondan a usos señalados como incompatibles en las condiciones específicas de aplicación al área de que se trate, según las presentes normas.
- b) En estas autorizaciones se exigirá afectar **en el Registro de la Propiedad** a la edificación y el uso autorizado una superficie de suelo no vinculada funcionalmente a ellos, **que servirá** como reserva para la participación en las cargas del futuro instrumento de planeamiento. Dicha superficie no será inferior a dos tercios de la total vinculada registrada, **y no podrá** segregarse ni dedicarse a usos distintos de los agrarios propios del suelo de que se trate. En **ningún caso estará** amparada por la autorización que se otorgue para usos o edificaciones de interés público.

[...]

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 28 MAYO 2018  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Páginas de la 32 a la 52, inclusivas.