



ADMINISTRACIÓN LOCAL AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE ESTADILLA

1538

ANUNCIO

Por Acuerdo del Pleno de fecha 17 de marzo de 2014, se aprobó definitivamente la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Estadilla, lo que se publica a los efectos del artículo artículo 143 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, en relación con la disposición adicional quinta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

PRIMERO. Aprobar definitivamente la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana, en lo que ha sido informado favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, introduciéndose en el mismo las siguientes rectificaciones:

— Me modifica el cambio de Suelo No Urbanizable Especial a Genérico, habiéndose sido debidamente cuantificada la extensión afectada, y excluido lo referente a la “Cantera Algareta”.

— Se posibilita la vivienda unifamiliar aislada en Suelo No Urbanizable Genérico en las condiciones detalladas en el documento de Modificación.

— Modificación de los artículos de las Normas Subsidiarias detallados a continuación:

“ARTÍCULOS 1 Y 2: NO SE MODIFICAN

ARTÍCULO 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: ALCANCE Y REFERENCIAS NORMATIVAS

Las disposiciones contenidas en el presente Plan General se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior.

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas Ordenanzas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes (Ley del Suelo, Reglamentos de la Ley del Suelo, Ley de Espacios Naturales, Ley del Tesoro Artístico, Ley de Carreteras, Normas Subsidiarias Provinciales, legislaciones sectoriales con incidencia en la materia: patrimonio histórico-artístico, telecomunicaciones, etc.), estatales o autonómicas, que sean de aplicación.

Respecto a las referencias normativas, en todos los artículos de las presentes Normas Urbanísticas con referencias normativas se entenderá la aplicación de éstas o de aquellas que las sustituyan.

ARTÍCULOS DEL 4 AL 102: NO SE MODIFICAN

Artículo 103. Superposición de protecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones les serán de aplicación las condiciones del que resulte más restrictivo en cada caso.

ARTÍCULOS DEL 104 AL 107: NO SE MODIFICAN

ARTÍCULO 108 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: USOS Y CONSTRUCCIONES LEGALMENTE AUTORIZADAS, EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

En Suelo No Urbanizable Genérico y en el caso de usos productivos no ligados a la



explotación natural de los terrenos que se encuentren en funcionamiento y que, junto con sus correspondientes construcciones fueron legalmente autorizados en su día, podrán autorizarse en cualquier caso tanto reformas como ampliaciones cuando se justifique la necesidad de dichas obras para la pervivencia de la industria y concurren circunstancias de interés público. El procedimiento será el especial previsto al efecto por el Artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Además, *las casetas de campo existentes podrán ser conservadas, admitiéndose en ellas **obras de mantenimiento y reforma de la edificación existente**. Se entiende como casetas de campo las edificaciones de pequeño tamaño ubicadas en una parcela, destinada a la guarda de los utensilios propios de las labores de la finca. En todo caso las obras admitidas deberán ir encaminadas a la mejora de las condiciones estéticas y a la puesta en valor de los elementos tradicionales que pudiera tener.* El resto de los usos y construcciones legalmente autorizados que se ajusten a las licencias concedidas en su día, pero que resulten incompatibles según estas Normas para la zona correspondiente, se regularán según lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 109 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: USOS Y OBRAS LEGALMENTE AUTORIZADAS, EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

En Suelo No Urbanizable Especial, cuando de la aplicación de estas Normas Urbanísticas se derive su incompatibilidad o prohibición en la zona correspondiente, se estará en todo caso a lo dispuesto en la presente normativa.

*Excepcionalmente y siempre que la normativa sectorial lo permita, las casetas de campo existentes podrán ser conservadas, admitiéndose en ellas **obras de mantenimiento y reforma de la edificación existente**. Se entiende como casetas de campo las edificaciones de pequeño tamaño ubicadas en una parcela, destinada a la guarda de los utensilios propios de las labores de la finca. En todo caso las obras admitidas deberán ir encaminadas a la mejora de las condiciones estéticas y a la puesta en valor de los elementos tradicionales que pudiera tener.*

ARTÍCULOS DEL 110 AL 112: NO SE MODIFICAN

ARTÍCULO 113 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS AUTORIZABLES MEDIANTE LICENCIA MUNICIPAL

En las categorías y zonas en las que se autoricen expresamente en las presentes Normas Urbanísticas, y con el informe favorable, cuando proceda, de los organismos competentes, podrán concederse licencias municipales, con arreglo a lo previsto en el Artículo 23 de la L.U.A., para las obras, construcciones y actividades siguientes:

1. OBRAS E INSTALACIONES LIGADAS AL USO DE CULTIVO.

Se califican como uso de cultivo los usos agrarios de carácter productivo, como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos. Ligadas a los mismos, podrán autorizarse obras e instalaciones como acondicionamientos del terreno, caminos interiores o pistas de las explotaciones agrarias y forestales, trabajos para la investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueros y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, así como, en general, todas las labores relacionadas con la agricultura y la actividad forestal. Sin perjuicio de que se realicen con fines agrarios, este tipo de obras e instalaciones requerirán la oportuna licencia urbanística y, en su caso, de actividad.

Requerirán también licencia urbanística labores propiamente agrícolas o forestales que impliquen roturación de terrenos silvestres para su aprovechamiento agrícola y la tala o desbroce de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo, así como



con las condiciones establecidas por los organismos sectoriales competentes.

2. CONSTRUCCIONES DESTINADAS AL USO AGRARIO Y FORESTAL

Se refiere este epígrafe a los edificios e instalaciones que integren una explotación agraria o forestal y estén afectos a ella, tales como almacenes para maquinaria agrícola o forestal, materias primas o productos agrícolas o forestales. También se consideran en este uso las construcciones e instalaciones destinadas a la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación en la que se ubiquen. Todos los edificios se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.

Las obras de edificación e instalaciones, estarán efectivamente vinculadas a la explotación agraria o forestal para poder ser autorizadas por el Ayuntamiento de Estadilla mediante licencia urbanística. A tal efecto, junto al resto de la documentación de solicitud de licencia, *se deberá entregar una declaración responsable firmada por el solicitante de dicha licencia que indique que la edificación se destinará en exclusiva al uso específico que corresponda (almacén agrícola, caseta de aperos u otro uso compatible) en relación directa con la explotación agropecuaria de la parcela sobre la que se ubica, no pudiendo ser destinada a otros usos no relacionados con la explotación.*

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria o forestal, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones, actividades y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está efectivamente vinculado a la explotación.

3. CONSTRUCCIONES DESTINADAS AL USO DE EXPLOTACIONES GANADERAS

Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente del cultivo agrícola o forestal, tendrán la consideración de uso permitido en las zonas que así se especifique y dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones sectoriales aplicables y de las normas del Plan General.

Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y/o granjas.

Con arreglo a lo establecido en dicha norma, las instalaciones ganaderas se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Explotaciones domésticas.
- b) Pequeñas explotaciones.
- c) Explotaciones productivas o industriales.

Se asimilan a explotaciones ganaderas los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía, picaderos de caballos, etc. A los efectos de estas normas urbanísticas, no se consideran actividades ganaderas la exhibición de animales o de ganado con fines científicos, zootécnicos o recreativos.

Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de



apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento de Estadilla, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda. Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

Las obras de edificación e instalaciones, estarán efectivamente vinculadas a la explotación para poder ser autorizadas por el Ayuntamiento de Estadilla mediante licencia urbanística. A tal efecto, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición profesional del titular en relación con el uso de que se trate y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria o forestal.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación ganadera o agropecuaria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones, actividades y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está efectivamente vinculado a la explotación.

4. ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL MEDIO.

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

- a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.
- d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- 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.
- g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA IMPLANTACIÓN Y EL ENTRETENIMIENTO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

Comprende las actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio, entre las que se consideran:

- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública mientras dure aquella.
- b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública 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, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética, hidroeléctricas o eólicas.

6. ACTUACIONES VINCULADAS AL SERVICIO DE LOS USUARIOS DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Comprenden las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas, como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, 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 bares y restaurantes con limitación de cincuenta (50) plazas de comedor o de cien metros cuadrados (100 m².) de superficie destinada al público. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenir, artesanía, productos típicos del país, etc.

7. VIVIENDA FAMILIAR ASOCIADA A LOS USOS PERMITIDOS

Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los terrenos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

La vivienda familiar vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera se permite, en los casos y zonas autorizados, en la proporción de una por cada explotación, requiriéndose la justificación de la correspondiente condición profesional del titular y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones del tipo que corresponda.

Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos de estación de servicio o bar-restaurante se permite una vivienda por cada instalación.

Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia, como condición de la licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

8. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

El Ayuntamiento de Estadilla podrá autorizar, en las zonas que se señalen expresamente, la construcción de nueva planta o el acondicionamiento de edificios, con destino al uso de vivienda unifamiliar aislada, siempre que, con arreglo a las condiciones establecidas al efecto por las presentes Normas, se justifique que no existe riesgo de formación de núcleo de población. Las edificaciones correspondientes deberán ajustarse, así mismo, al resto de condiciones de las normas urbanísticas que resulten de aplicación.

Se consideran dentro de este uso aquellas viviendas que ni están vinculadas a un uso autorizable de los regulados para el Suelo No Urbanizable ni se ubican en edificios que puedan ser identificados como "edificios rurales tradicionales", según las condiciones exigidas en el epígrafe correspondiente de las presentes Normas ("Renovación o rehabilitación de edificios rurales tradicionales" Artículo 114.2.).

ARTÍCULOS 114: NO SE MODIFICA



ARTÍCULO 115 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura tradicional de Estadilla, quedando prohibidas, en todo caso, las edificaciones características de las zonas urbanas.

Todos los cerramientos deberán tener tratamiento de fachada con calidad de obra terminada para las fachadas. La altura máxima del cerramiento de parcela será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.). La parte baja podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, sin poder sobrepasar en ningún caso los cien centímetros (100 cm.); la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, setos vegetales, etc. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.

La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de una altura en número de plantas de dos (2), siete metros de altura máxima al alero (7,00 m.) y diez metros (10 m) de altura máxima visible.

La ocupación de estas edificaciones será como máximo el veinte por ciento (20 %) de la superficie de la parcela en la que se ubiquen, con una edificabilidad máxima de 0,2 m²/m².

Se exceptúa de cumplir estas condiciones a las edificaciones vinculadas a los usos ganaderos, que en todo caso deberán cumplir los parámetros fijados en el Decreto 94/2009 (Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas) o normativa que lo sustituya, a las relacionadas con los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente y a los usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.

Los retranqueos mínimos a lindero serán de cinco metros (5 m), siendo así mismo diez metros (10 m) el retranqueo mínimo a eje de camino.

Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

Se prohíbe la instalación o asentamiento de las denominadas "mobil homes" y caravanas de cualquier tipo en el suelo no urbanizable, destinadas a usos distintos del de su propia guarda en las condiciones idóneas para ello. Únicamente se permite su instalación dentro de un camping, zona de acampada o espacio previsto para tal uso, legalmente autorizados.

No se admitirá la instalación en el suelo no urbanizable de casetas o casas prefabricadas (a excepción de lo indicado en el artículo 126), independientemente de su tamaño. Excepcionalmente se permiten para uso vivienda en las condiciones indicadas en el artículo siguiente. En todo caso y con independencia de su tamaño, para la instalación de este tipo de edificaciones será necesaria la obtención de la licencia correspondiente. En todo caso se permite su instalación dentro de un camping, zona de acampada o espacio previsto para tal uso, legalmente autorizados.

ARTÍCULO 116 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CONSTRUCCIONES RELATIVAS A DETERMINADOS USOS



Serán de aplicación los parámetros regulados específicamente en este artículo para las construcciones vinculadas a los usos indicados, completándose con las condiciones generales del artículo anterior siempre y cuando no sean contrarias a las indicadas en este artículo.

USOS GANADEROS.- *Para las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas la ocupación y la edificabilidad máxima en la parcela serán las indicadas en el Decreto 94/2009, Anexo X (Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas) o normativa que lo sustituya.* La altura máxima a cumbre para las naves, criaderos e instalaciones análogas será de *ocho metros (8,00 m.)*. Las edificaciones deberán proyectarse y ejecutarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

USOS VINCULADOS AL SERVICIO DE LOS USUARIOS DE LAS CARRETERAS.- En edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras, no se superará la dimensión de cuarenta metros (40,00 m.) en la longitud de la fachada ni once metros (11,00 m.) en la profundidad de la edificación.

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

La distancia, medida sobre el borde de la carretera, entre dos implantaciones similares, no será inferior a mil metros (1.000 m.). Cuando en una implantación se establezcan varios de los usos citados, se considerarán a estos efectos como uno solo.

USO DE VIVIENDA ASOCIADA A OTROS USOS AUTORIZABLES.- En el uso de vivienda asociada a un uso autorizado, la superficie edificada por vivienda no superará ciento cincuenta metros cuadrados (150 m².)

USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO ASOCIADA A OTROS USOS.- Las viviendas aisladas no vinculadas a otros usos referidas en el Artículo 113 de estas Normas *deberán ajustarse a las condiciones indicadas en el artículo 30.2 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.*

No superarán trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie construida, considerándose incluidos en este límite los locales propiamente residenciales y cuantos otros locales o construcciones pudieran existir en la parcela destinados a otros usos complementarios, tales como las actividades agropecuarias familiares o domésticas, o de mantenimiento de la parcela.

La parcela mínima será de diez mil metros cuadrados (10.000 m²). Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquella. *La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la finca.*

Se exigirá, así mismo, la justificación de que no se forma núcleo de población.

Se justificará expresamente el cumplimiento del Decreto 94/2009 del Gobierno de Aragón, especialmente en lo que respecta a las distancias mínimas a explotaciones ganaderas, y no se permitirán viviendas en ubicaciones en las que exista un índice de riesgos alto de contaminación de las aguas, erosión o riesgos por causas naturales (zonas inundables, riesgos de incendios forestales, etc).

Se adjuntará previamente a la solicitud de licencia un documento motivado, en el que el promotor de la edificación deberá exponer los motivos por los que opta por este tipo de asentamiento, donde se indicará el destino de la construcción a primera residencia, las posibles alternativas al asentamiento y la argumentación de la opción



y ubicación elegidas. Además, se deberá indicar la posición de la futura edificación sobre la parcela, debiendo posicionarse en la zona donde menor impacto visual tenga respecto a su entorno. Podrá exigirse, en casos de impacto visual alto, la colocación de pantallas arbóreas.

En el resto de la parcela no ocupada por la edificación se deberá mantener el uso agrario de la misma, o en su defecto, se deberá llevar a cabo la plantación de arbolado conforme a los planes y directrices sobre arbolado vigentes. El proyecto deberá hacer referencia específicamente al cumplimiento de esta condición.

Además, toda parcela en la que se ubique una vivienda deberá contar con un acceso apto para tal uso, quedando éste definido en el proyecto de la misma.

La edificación se colocará respetando un retranqueo mínimo de quince metros (15 m). Con carácter general, en las cubiertas, que serán inclinadas, se utilizará la teja cerámica curva tradicional. Se prohíbe, en cualquier caso, el uso de placas de materiales plásticos, fibrocemento y teja negra de hormigón.

En fachadas, con carácter general, se utilizará mampostería de piedra del país, con aparejo y técnica de puesta en obras similares. *Se permiten revocos en colores tierras o claros, aprobados previamente por el Consistorio, así como ladrillo tosco manual, o la combinación de estos materiales.* Quedan prohibidos en cualquier caso los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo sin revestir, el bloque visto de hormigón y el ladrillo a cara vista. Se prohíben, así mismo, las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y acabados que imiten la apariencia de materiales tradicionales.

Se admite igualmente la edificación de casas prefabricadas destinadas a uso de vivienda siempre y cuando cumplan las condiciones de este artículo.

RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RURALES TRADICIONALES.- Para la autorización de las actuaciones comprendidas en este uso, al amparo de lo previsto en el Artículo 24-b de la L.U.A., será preciso que el estado constructivo de estos edificios, en el momento previo al comienzo de las obras de rehabilitación, reforma o renovación, permita, cuando menos, que sus características arquitectónicas, tipológicas y constructivas, así como sus dimensiones originales, resulten fácilmente reconocibles. En el informe del arquitecto municipal se deberá admitir, expresamente, tal circunstancia.

Se incluyen en este uso los que, ajustándose a la legalidad y al resto de condiciones normas exigibles, pudieran instalarse en dichos edificios tras las correspondientes actuaciones de rehabilitación, renovación o reforma. En los correspondientes expedientes de licencia urbanística, deberá justificarse, mediante el oportuno proyecto arquitectónico, que las obras van a poner en valor estos edificios tradicionales, en lo que se refiere a sus características originarias tipológicas, arquitectónicas y constructivas. Pueden autorizarse aunque comporten cambio de uso, incluso para instalar el de vivienda.

Con la rehabilitación de los edificios existentes, podrán autorizarse ampliaciones hasta de un veinte por ciento (20 %) de la superficie construida originaria.

ARTÍCULO 117 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: IMPOSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con los criterios establecidos en la *legislación urbanística de aplicación*, se entenderá por núcleo de población *la agrupación de edificaciones residenciales*, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos y dotaciones comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.



Para la autorización de vivienda unifamiliar aislada no asociada a otros usos en suelo no urbanizable, se deberá justificar previamente que dicha autorización no supone riesgo de formación de núcleo de población. Anteriormente a la concesión de licencia, los informes municipales se pronunciarán específicamente sobre esta circunstancia, realizando las comprobaciones que sean necesarias.

Además de atender al resto de las indicaciones de este artículo, en todo caso la vivienda deberá tener la condición de aislada, quedando vinculada a la parcela donde se sitúa, en las condiciones establecidas en estas normas. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.

Se incluyen en este apartado los casos en los que se trate de segregaciones o divisiones que den lugar a parcelas resultantes menores de las establecidas en la legislación de aplicación, tanto si se trata de fincas independientes como si son participaciones en una sola finca dispuesta en indiviso.

Asimismo se incluyen las segregaciones o divisiones que den como resultado patrones de parcelación propios del suelo urbano, y que previsiblemente puedan necesitar la ejecución común de algún servicio que no sea propio del suelo no urbanizable, como acceso común, canalizaciones comunes para servicios, etc.

b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.

d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.

e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

f) Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.

g) Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

ARTÍCULOS DEL 118 AL 121: NO SE MODIFICAN

ARTÍCULO 122 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL S.N.U.E. PROTECCIÓN DE CAUCES DE CORRIENTE CONTINUA Y SUS RIBERAS

En los cursos de corriente continua, el S.N.U.E. afecta a la totalidad del cauce y a una banda de terreno **paralela al mismo** y con una anchura, en cada lado, de cien metros (100 m.).

Estas franjas de terreno corresponden con la zona de policía, en las cuales se



condicionarán los usos del suelo y las actividades que en él se desarrollen, conforme al Reglamento del Dominio Público Hidráulico o normativa que le sustituya.

En la zona de policía quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico o normativa que le sustituya las siguientes actividades y usos del suelo:

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

Cualquier obra o trabajo en la zona de policía deberá ser autorizada por el Organismo de Cuenca. En caso de urgencia se podrán realizar trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces, que deberán ser informados por el Organismo de Cuenca en el plazo de un mes.

Las autorizaciones del Organismo de Cuenca serán independientes de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.

ARTÍCULO 123: NO SE MODIFICA

ARTÍCULO 124 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL S.N.U.E. PROTECCIÓN DE CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS

En el caso de los caminos, el suelo no urbanizable especial afecta a una banda de terreno paralela al eje de la vía, y con una anchura desde el mismo de diez metros (10,00 m.) a cada lado. En el caso de las vías pecuarias, afecta a una banda de anchura equivalente a la anchura legal declarada para cada vía pecuaria.

En el caso de los caminos, se autoriza únicamente el uso de cultivo, las reforestaciones y las plantaciones lineales de árboles. Se permite la ubicación de vallados y cerramientos a una distancia mínima de 3 m desde el borde del camino.

En el caso de las vías pecuarias, se estará a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial y del informe del órgano competente en cada situación en la materia específica, sin perjuicio de los informes que procedan de otros organismos con competencias concurrentes en la zona.

ARTÍCULO 125 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL S.N.U.E. ZONAS ARBUSTIVAS PROTEGIDAS

Dentro de los criterios de protección al medio natural que establecen estas Normas, se dará especial importancia a la protección de especies arbustivas, de matorral o herbáceas que soportan una función de protección de los suelos y medio para la conservación y subsistencia de la flora y la fauna.

La protección de las áreas arbustivas y de los pastos por encima de 1.000 metros de altitud, se basarán en las siguientes disposiciones:

- Ley, de 27 de Marzo de 1989, de Conservación de las Actividades Extractivas.
- Ley, de 30 de Junio de 1982, de Agricultura de Montaña.
- Ley, de 4 de Enero de 1977, de Fomento de la Producción Forestal.
- Ley, de 4 de Abril de 1970, de Caza.
- Ley, de 8 de Junio de 1957, de Montes.
- Ley, de 20 de Julio de 1955, de Conservación y Mejoras de Suelos Agrícolas.
- Ley, de 20 de Febrero de 1942, de Pesca Fluvial.
- Ley, de 10 de Marzo de 1941, del Patrimonio Forestal.



Se prohíben todos los usos de la categoría de uso productivo rústico, especificados en el Artículo 111. Asimismo, se prohíben expresamente las nuevas roturaciones, la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural, las edificaciones de nueva planta, las actividades extractivas y, en general, cualquier uso y actividad susceptible de dañar la cubierta vegetal del medio que se protege.

De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, únicamente se autorizan los referidos a Actuaciones de protección y mejora del medio, prohibiéndose expresamente las restantes.

Respecto a los usos y actividades vinculados a Actuaciones de interés público, se admitirán usos e instalaciones relacionadas con el disfrute educativo en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza; igualmente se permitirán usos y actividades de carácter científico, docente y cultural. Estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

ARTÍCULO 126 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL S.N.U.E. CULTIVO DE REGADÍO Y REGADÍO TRADICIONAL “HUERTA VIEJA”

Cultivo de regadío

Sobre los usos y actividades permitidos en la categoría Cultivo de regadío de Suelo No Urbanizable Especial, se estará a las siguientes condiciones:

a) De los usos y actividades incluidos en el Uso Productivo rústico (Artículo 111) se admiten el Uso de Cultivo, los Usos vinculados a Explotaciones agrarias y forestales, y los *Usos vinculados a Explotaciones ganaderas*. Se prohíbe expresamente la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.

b) De los usos y actividades recogidos en el apartado Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas del mismo artículo, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio, prohibiéndose expresamente las restantes.

c) En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones de interés público se estará a lo siguiente:

- De los Usos de Carácter productivo incompatible con el medio urbano, se permiten las industrias y almacenes en el medio rural, siempre que se vinculen a usos de cultivo o de explotaciones agrarias o ganaderas. Se prohíben expresamente el resto de usos y actividades.

- De los Usos de Carácter recreativo o asimilable se autorizan todos siempre que el organismo competente correspondiente informe favorablemente.

- En el caso de que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los usos de carácter científico, docente y cultural, asimilables a los servicios públicos, previo estricto cumplimiento del trámite medioambiental pertinente ante el organismo competente, en su caso.

d) Se autoriza el uso residencial tanto en vivienda rural tradicional existente, como en vivienda familiar asociada a los usos permitidos, prohibiéndose expresamente la vivienda unifamiliar aislada.

Cultivo de regadío tradicional “huerta vieja”



Los usos y actividades permitidos en esta categoría son los siguientes:

- a) De los usos y actividades incluidos en el Uso Productivo rústico (Artículo 111) se admite únicamente el Uso de Cultivo.
- b) De los usos y actividades recogidos en el apartado Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas del mismo artículo, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio, prohibiéndose expresamente las restantes.

Se admite en estos terrenos la ubicación de construcciones o casetas de planta baja destinadas a la guarda de aperos, con la limitación de una construcción o caseta por parcela o finca *catastral*. Además, la construcción deberá tener como máximo una superficie de treinta metros cuadrados (30 m²). Estas construcciones se ejecutarán con materiales tradicionales, prohibiéndose chapas, uralitas, bloques de hormigón y ladrillo vistos, paneles sándwich o similares. Si estas casetas son prefabricadas, deberán ser de madera, prohibiéndose expresamente las casetas de plástico, chapas y similares.

ARTÍCULOS DEL 127 AL 144: NO SE MODIFICAN

CUARTO. Publicar el presente Acuerdo y el texto íntegro de la Normativa urbanística modificada en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Provincia, indicando los recursos procedentes contra el mismo”

QUINTO. El presente Acuerdo de aprobación definitiva se inscribirá en el Libro Registro de Instrumentos de Ordenación y Gestión, tal y como establece el artículo 145 del Decreto 52/2002, del Gobierno de Aragón

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento de Estadilla, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Huesca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Estadilla, a 19 de marzo de 2014. El Alcalde, Jaime Facerías Sancho.