



# ADMINISTRACIÓN LOCAL

## AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

SECRETARÍA

869

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Huesca, en sesión celebrada el día 4 de febrero de 2015, aprobó definitivamente el Plan Especial de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana respecto de las condiciones de la edificación y condiciones particulares de los usos en el régimen del suelo no urbanizable, promovido por el Ayuntamiento de Huesca.

En el anexo de este anuncio, figura el texto íntegro de las normas urbanísticas del referido plan especial.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Quinta, apartado 2 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Huesca, 6 de febrero de 2015. La Alcaldesa, Ana Alós López

## ANEXO

## ANEXO

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

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

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

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

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

**ANEXO (continuación)**

pretenda destinar la parcela resulte estar permitido en la clase y zona de suelo en el que se ubica.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Salvo las determinaciones especiales que estas normas establecen para supuestos concretos, la superficie construida se limita con carácter general a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela. Esta limitación,

**ANEXO (continuación)**

como las restantes aplicables a las construcciones, tiene por fin la adaptación de éstas, en lo básico, al ambiente rural de su situación, y no constituye un derecho mínimo edificable.

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

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

8. La autorización de una actividad de las contempladas por estas Normas se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que el tipo, la distribución y el programa de los edificios e instalaciones relacionados con ella deberán ser adecuados a dicho uso y permanecer subordinados a él. En el futuro, la existencia de dichos edificios e instalaciones no implicará derecho alguno en relación con su cambio de uso por otro que no fuera el autorizado en su momento, aun en el supuesto de que ello fuera materialmente posible sin realización de obras de ampliación o reforma.

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

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

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

**Artículo 2. Condiciones específicas****1. CASETAS DE APEROS Y DE OCIO****1.1.-CASETAS DE APEROS**

Aún cuando sea inferior a la parcela mínima edificable, y salvo que la finca resulte de una parcelación ilegal o carente de la debida autorización, en toda parcela

**ANEXO (continuación)**

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

En dichas casetas no se admitirá ningún tipo de uso residencial, de modo que quedarán prohibidas la apertura de ventanas -salvo huecos de estricta ventilación-, las instalaciones sanitarias, el suministro de energía, la compartimentación interior, la colocación de porches y, en general, todas aquellas obras e instalaciones que no sean estrictamente necesarias para el uso admitido.

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

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

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

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

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

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

**ANEXO (continuación)**

ducha, en cuyo caso se deberá justificar la solución adoptada tanto para el abastecimiento de agua como para la evacuación de las aguas residuales.

- c) La altura máxima será de una planta, tres metros a cornisa y 4,5mts a cumbre.
- d) El retranqueo mínimo a linderos será de cinco metros.
- e) La edificación deberá tener cubierta inclinada de teja cerámica árabe o similar.
- f) Los paramentos exteriores de la edificación deberán presentar un tratamiento de fachada terminada, no admitiéndose a tal efecto los bloques y ladrillos sin revestir, tanto sean de hormigón como cerámicos, salvo que estén fabricados para ser colocados a cara vista. El ladrillo a cara vista deberá tener colores terrosos o pajizos. En el caso de utilización de bloques de hormigón a cara vista, será preciso justificar la adecuación del material con el entorno natural, mediante la presentación de muestras o catálogos. En estos casos, esta cuestión deberá ser expresamente considerada en el informe de los técnicos municipales. Se evitarán los emplazamientos en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares.
- g) Se permitirá, anexa a las casetas de ocio, un recinto construido, con acceso desde el exterior, destinado a la guarda de aperos y productos del campo. En dicho recinto queda prohibida la apertura de ventanas, salvo huecos de estricta ventilación. No podrá estar comunicado con la sala de ocio y recreo. Dicho recinto podrá tener una superficie máxima construida de 15 m<sup>2</sup>. En cualquier caso, de plantearse una solución de este tipo, la superficie máxima total construida entre ambas edificaciones –caseta de ocio y caseta de aperos- será de 50 m<sup>2</sup>, sin que, a su vez, en ningún caso, la ocupación total pueda superar el 5% de la superficie de la finca. Igualmente, en las parcelas en las que exista una caseta de aperos con las características indicadas en las presentes normas y que se encuentre debidamente legalizada, se podrá construir, además, una caseta de ocio de superficie no superior a 40 m<sup>2</sup>. En estos casos, la caseta de ocio podrá estar separada de la de aperos, ajustándose, por lo demás, a las características indicadas en el párrafo anterior.
- h) Se permitirá la realización de un porche abierto por tres caras, con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>. Se permiten, además, otras construcciones auxiliares que sirven al cumplimiento de los fines de horticultura de ocio, tales como andadores pavimentados, asadores, albercas o depósito de agua para riego, piscinas y otros similares. El cómputo total de la ocupación, junto con la caseta de ocio y en su caso, la de aperos no superará, en ningún caso, al 8% de la superficie de la parcela.

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

- i) Se deberá tramitar el correspondiente título habilitante y solicitud de comprobación de la realización de las obras ajustadas Al mismo.
- j) Para la obtención del correspondiente título habilitante, se deberá aportar, junto con el resto de la documentación necesaria, copia compulsada de Nota Simple del Registro de la Propiedad de la finca, al objeto de acreditar el

**ANEXO (continuación)**

cumplimiento de la superficie mínima o, si ésta fuera inferior, su condición de parcela independiente con anterioridad a la Aprobación definitiva de la Revisión del PGOU –de la que este Plan Especial es un elemento de desarrollo- mediante Acuerdo adoptado por el Consejo de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 9 de mayo de 2003.

- k) Una obtenido el correspondiente título habilitante y finalizadas las obras, el propietario de la finca deberá comunicar al Ayuntamiento la finalización de la obra, aportando para ello una memoria descriptiva y detallada, firmada por técnico competente, por la que se acredite la construcción de la edificación de acuerdo con los condicionantes del título habilitante obtenido en su día, así como un certificado estructural.
- l) En el caso de la existencia de vallado autorizado existente en la finca anteriormente a la solicitud de caseta de ocio, deberá adaptarse a las condiciones de las presentes normas debiéndose presentar una solicitud de adecuación de dicho vallado a la legalidad vigente junto con la documentación necesaria para la tramitación del correspondiente título habilitante de dicha caseta.

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

- m) Para la autorización de una caseta de ocio, deberá acreditarse mediante declaración responsable, no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal ninguna otra edificación destinada al mismo uso. Los propietarios que tengan más de una finca susceptible de construirse casetas de ocio en el término municipal sólo podrán obtener autorización para una caseta de ocio en el conjunto de sus fincas. No estará permitida la explotación comercial, es decir, el uso lucrativo de este tipo de edificaciones, dado que se considera que se trata de un uso racional del medio natural asociado a una explotación agrícola u hortofrutícola de autoconsumo.
- n) Cuando sea objeto de segregación una finca en la que ya exista una caseta de ocio o caseta de aperos consolidada o autorizada, la parte segregada que carezca de caseta de ocio o caseta de aperos no podrá ser objeto de autorización para construir otra durante el plazo de diez años, salvo que la titularidad de la finca segregada haya sido adquirida por título hereditario. Así mismo, con la salvedad que más adelante se dirá, no se podrán conceder autorizaciones para construir caseta de ocio o caseta de aperos en parcelas resultantes de una segregación o parcelación, en el plazo de diez años desde la autorización de segregación o parcelación. El presente aspecto deberá reflejarse mediante nota registral, una vez concedida la autorización de parcelación.

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

- o) En ningún caso las autorizaciones o títulos habilitantes de carácter municipal que se requieran para la construcción de edificaciones de casetas de ocio,

**ANEXO (continuación)**

conferirán al propietario y solicitante de las mismas derecho alguno a la prestación de servicios propios del suelo urbano o urbanizable.

- p) Todas las instalaciones y servicios con que se doten las construcciones serán por cuenta del propietario de la finca, no teniendo la administración actuante ninguna obligación, de dotar o mantener las referidas instalaciones o servicios.
- q) Con el fin de evitar la formación de núcleos de población, las casetas de ocio no podrán contar con servicios urbanísticos ni dotaciones comunes.
- r) Las entidades públicas y compañías suministradoras que presten los servicios no podrán en ningún caso actuar contra lo previsto en las presentes normas, y por tanto, proveer a las fincas de servicios superiores o contra lo previsto en el mismo.
- s) El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En todo caso, bien por medios propios o si se dota de fuerza eléctrica de la red, la potencia eléctrica máxima será de 1'1 Kw.
- t) Podrán disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).
- u) Los desechos procedentes de las actividades y usos relacionados en el interior de las parcelas que no sean susceptibles de ser reutilizados por parte de los propietarios de las fincas o por los productores de los mismos deberán ser depositados en alguno de los contenedores de recogida selectiva instalados en el municipio. Queda, por tanto, terminantemente prohibido verter cualquier desecho fuera de los puntos acondicionados para ello. El municipio no tiene ninguna obligación de dotar de puntos de recogida de residuos.

**2. INVERNADEROS**

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

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



**ANEXO (continuación)**

viveros y los invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el estacionamiento de vehículos.

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

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

**3. CONSTRUCCIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES GANADERAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ANEXO (continuación)**

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

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

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

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

**7. CAMPAMENTOS DE TURISMO**

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

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

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

1. En zonas del Suelo no Urbanizable en que no lo consientan expresamente estas Normas urbanísticas.
2. En terrenos susceptibles de poder ser inundados, así como en aquellos terrenos que por cualquier causa resulten peligrosos.
3. En un radio inferior a ciento cincuenta (150) metros de tomas de captación de aguas para el consumo de poblaciones. Dicha distancia será como mínimo de trescientos (300) metros a los puntos de evacuación de aguas residuales del campamento. Si el vertido tiene lugar en cauce aguas arriba esta distancia será de un (1) kilómetro como mínimo.
4. En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
5. En terrenos situados a menos de quinientos (500) metros de bienes de interés cultural declarados o incoados, y yacimientos arqueológicos.
6. En terrenos circundantes al perímetro del nivel máximo de los embalses y al de la línea definidora de la ribera de los lagos y lagunas en una distancia de cincuenta (50) metros.
7. En terrenos por los que discurran líneas aéreas de alta tensión, salvo en las condiciones previstas por la legislación sectorial.
8. Los situados a una distancia inferior a quinientos (500) metros de aquellos terrenos dedicados a almacenamiento de desechos y residuos

**ANEXO (continuación)**

urbanos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales o industriales anejas.

9. Los situados a una distancia inferior a cincuenta (50) metros a cada lado de la red ferroviaria contados desde las aristas exteriores de la explanación. Respecto a carreteras se estará a lo dispuesto en cada caso por el órgano competente, prohibiéndose en todo caso la instalación a menos de 10 metros de la arista exterior de explanación.

10. En aquellos terrenos o lugares en los que concurren circunstancias de interés militar, industrial, comercial, turístico o de protección de espacios naturales o de otros intereses o servidumbres públicas expresamente establecidas por disposiciones legales o reglamentarias.

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

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

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

**8. VIVIENDA ASOCIADA A UN USO**

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

## ANEXO (continuación)

**9. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.<sup>1</sup>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Redacción según la Modificación Aislada nº 9 del T.R del PGOU de Huesca para la adaptación a la ley 3/2009, de urbanismo de Aragón de las normas relativas a la autorización del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable genérico y su análisis preliminar de incidencia ambiental. (Aprobación Definitiva 29/02/2012).

**ANEXO (continuación)****11.- BALSAS DE RIEGO**

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

**12.- POZOS**

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

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

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

**ANEXO (continuación)**

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

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de que, según dispone en la Adicional Primera, la posibilidad de regularizaciones se refiere exclusivamente a aquellas edificaciones o instalaciones existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Especial, el plazo para presentar la solicitud de regularización será de un año, contado a partir del día siguiente a la fecha de la entrada en vigor del mismo.

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

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