



**TITULO VII.**  
**CONDICIONES PARTICULARES**  
**EN SUELO NO URBANIZABLE**





## **CAPITULO I. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**





## CAPITULO I. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### 1. DEFINICIÓN

Suelo no urbanizable son los terrenos del término municipal que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su ejecución a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; o aquellos que el Plan considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal o ganadero o por sus riquezas naturales.

### 2. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE

En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico (SNUG) y suelo no urbanizable especial (SNUE).

#### 2.1. Suelo no urbanizable especial (SNUE)

SNU-E/EN Suelo no urbanizable de especial protección del ecosistema natural.

Dentro de esta tipología, se establecen dos categorías básicas:

- protección de sotos, galachos y riberas fluviales (SR)
- masas arbóreas y terrenos forestales (MA)

SNU-E/EC Suelo no urbanizable de especial protección del patrimonio cultural.

- yacimientos arqueológicos y paleontológicos (YC)

SNU-E/RN Suelo no urbanizable de especial protección de riesgos naturales.

- riesgos por inundación (IN)

SNU-E/ES Protecciones sectoriales y complementarios.

Se distinguen las dos categorías siguientes:

- protección del sistema de comunicación e infraestructuras (SC)
- vías pecuarias (VP)

#### 2.2. Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

Es el resto de los terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores en un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador.



### **2.3. Régimen urbanístico**

Conforme al artículo 26 de la LUA, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.



## **CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN**







## CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

### 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

#### 1.1. Edificaciones vinculadas a usos rústicos

##### Edificaciones vinculadas a usos de cultivos

*Caseta de aperos.* Son recintos que sirven de almacenamiento de los útiles propios de la actividad agraria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie construida no superará veinte (20) metros cuadrados.
- La altura máxima de fachada será de tres (3) metros.

La construcción se hará de muros de fábrica revocada y pintada, y la cubierta con teja.

##### Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias

*Almacén agrícola.* Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- La parcela mínima para los almacenes agrícolas se establece en diez mil (10.000) metros cuadrados en secano y en cuatro mil (4.000) metros cuadrados en regadío.
- La ocupación de la parcela no será superior al veinte (20) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a nueve (9) metros.
- La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veinte (20) metros de longitud de fachada o a quince (15) metros de anchura.
- Se guardará una distancia a linderos de seis (6) metros.
- Cuando un propietario no disponga de una finca de superficie mínima necesaria, podrá agregar varias que sean de su propiedad e instalar en una de ellas la construcción precisa, vinculando a dicha construcción las fincas contabilizadas.

*Invernaderos y viveros.* Son recintos cubiertos, de cerramiento transparente para el cultivo de productos agrícolas.

- La parcela mínima se establece encuadro mil (4.000) metros cuadrados de superficie.
- No se permite actividad ajena al cultivo salvo la comercialización de los productos que allí se produzcan. En este caso la superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.
- Se separarán un mínimo de cinco (5) metros a cualquier otro lindero.

- Los materiales de cerramiento tanto paramentos verticales como la cubierta serán totalmente transparentes.
- La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 70% y una altura máxima de una planta y cinco (5) metros.
- Cuando concurren circunstancias especiales el Ayuntamiento podrá exigir un análisis del impacto visual o de otro tipo al que quedará supeditada la autorización de la instalación.

#### Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas

Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 de abril de 1987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.; así como el Decreto 94/2009, de 26 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas.

#### Edificaciones vinculadas a usos extractivos

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

### **1.2. Edificaciones vinculadas a infraestructuras**

#### Edificaciones vinculadas a las infraestructuras de protección y mejora del medio

Las edificaciones vinculadas al servicio de la carretera cumplirán las siguientes condiciones:

- Se ubicarán en parcelas de al menos diez mil (10.000) metros cuadrados excepto en el caso de gasolineras que conforme al artículo 25b) de la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, se permitirán en parcelas de dos mil (2.000) metros cuadrados.
- La ocupación máxima será del veinte (20) por ciento de la superficie de la parcela y la edificabilidad será como máximo de dos metros cuadrados por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.
- Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.



- La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora.

El resto de edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.
- No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

#### Edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas

Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil (gasolineras con sus talleres, garajes, etc) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, hoteles, etc), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- El tamaño mínimo de la parcela será de diez mil (10.000) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres y estaciones de servicio.
- La ocupación máxima será del veinticinco (25%) por ciento de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de cinco metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

### **1.3. Edificaciones vinculadas a usos de Interés Público**

#### Edificaciones vinculadas a usos industriales

A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

- Las relacionadas con la manipulación de productos agropecuarios y forestales.
- Industrias y almacenes no permitidos en los suelos urbanos o urbanizables.
- Industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de la explotación.

No se podrán levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a diez mil (10.000) metros cuadrados.

Se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales.

La edificación no podrá superar un metro cuadrado de techo cada diez metros cuadrados de parcela ( $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ).

La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de una (1) planta ni de setecientos (700) centímetros de altura de fachada. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.

Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.

Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

#### Edificaciones vinculadas a usos terciarios

Cumplirá las siguientes condiciones:

- La parcela mínima tendrá una superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- Las edificaciones se separarán cinco (5) metros de todos los linderos de la finca.
- La ocupación máxima será del veinte por ciento (20%) de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a cuatro metros cuadrados de techo por cada diez metro cuadrado de parcela ( $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ).
- Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc serán las necesarias funcionalmente.



### Edificaciones vinculadas a usos dotaciones y recreativos

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La parcela mínima tendrá una superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- Las edificaciones se separarán diez (10) metros de todos los linderos de la finca.
- La ocupación máxima será del diez por ciento (10%) de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de todas o alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Se incluyen entre los usos recreativos el de acampada y camping. Estos usos atenderán a lo dispuesto en el Decreto 79/1990, de 8 de mayo, de la Diputación General de Aragón.

#### **1.4. Edificaciones vinculadas a uso residencial**

Sólo se permite la construcción de viviendas unifamiliares en las condiciones establecidas en estas Normas y cuando no se forme núcleo de población.

Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar que deberá quedar adscrita en el Registro de la Propiedad.

Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Condición de aislada. El propietario deberá disponer de una finca cuya superficie sea igual o superior a diez mil (10.000) metros cuadrados. Las edificaciones deberán quedar retranqueadas un mínimo de ocho (8) metros a cualquier lindero de la finca.
- Condiciones de la edificación. La altura máxima de fachada será siete (7) metros y dos plantas (PB+1).
- Limitaciones estéticas. Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local, quedando por tanto expresamente prohibidos, los acabados de cubiertas en color negro (pizarra, teja negra, etc)

- Servicios a la parcela.
  - o Acceso a la parcela. La parcela deberá ser accesible para vehículos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado.
  - o Abastecimiento de agua. Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985, y siempre que se asegure su calidad según lo establecido en el Real Decreto de 18 de junio de 1982.
  - o Evacuación de aguas. No se permite el vertido de aguas residuales sin su previa depuración.

En todo caso, y con carácter previo a la obtención de licencia, se estará a lo dispuesto en los artículos 84 y siguientes de la Ley de Aguas.

La tramitación del uso de vivienda familiar y construcción anejas que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable se sujetará a lo prevista en el artículo 23 de la LUA.

#### Núcleo de población.

Se considera núcleo de población, dentro del suelo no urbanizable, la agrupación de edificaciones de características residenciales lo suficientemente próximas como para ser susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes, y que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades dotacionales.

#### Condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que puedan suponer peligro de formación de núcleo de población, y que deberán tenerse en cuenta para su valoración global a la hora de decidir la concesión o no de licencia en suelo no urbanizable, son las siguientes:

- Cualquier parcelación de terrenos.
- Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones, tales como:
  - o Agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal, acequias, etc.
  - o Red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales.
  - o Red eléctrica de baja tensión.
  - o Acceso rodado.
- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo rústico.



- Existencia en el suelo no urbanizable de viviendas unifamiliares aisladas en un número igual o mayor de tres (3) dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio cien (100) metros.







## **CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**





## CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

### 1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Con el fin de regular las limitaciones de los usos y de las edificaciones vinculadas a ellos en cada categoría del suelo no urbanizable, se establece la siguiente clasificación de los usos:

Usos rústicos. Se incluye en esta clasificación las actividades de explotación de los recursos naturales (agrícola, ganadera y forestal). Incluye:

- uso de cultivo
- uso de explotaciones agrarias
- uso de explotaciones ganaderas
- usos extractivos

Actuaciones de infraestructuras. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

- Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio.
- Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.
- Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

Actuaciones específicas de interés público. Este concepto incluye los usos de interés público que deben emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 31 de la Ley 3/2009, urbanística de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:

- Actividades industriales.
- Actividades terciarias.
- Actividades dotacionales y recreativas.

Uso residencial. Vivienda unifamiliar aislada.

## 2. USOS RÚSTICOS

### Uso de cultivo.

Comprende los usos ganaderos de carácter productivo, tales como cultivos de secano y regadío, praderas y pastizales, plantaciones forestales y otros análogos.

Este uso puede incluir la ejecución de las obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalación de riegos, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y otras labores propias de la agricultura.

### Uso de explotaciones agrarias.

Comprende las edificaciones e instalaciones agrícolas que integran la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria, materias primas o productos agrícolas; o construcciones para la primera transformación de productos de cultivo.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

Se incluyen en esta categoría los invernaderos.

Dentro de este uso se distingue entre:

- Explotaciones agrarias extensivas.
- Explotaciones agrarias intensivas y semiextensivas.

Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.



Se considerarán agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectivamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación (S.A.T.) podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigidos al efecto por la normativa que las regule.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y 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 vinculado a la explotación.

Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

#### Uso de explotaciones ganaderas.

Son las que se rigen 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 con posterioridad las complementen o sustituyan.

Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la

consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas.

Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por lo que se aprueba la revisión de las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

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, 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.

Se clasifican de acuerdo con el decreto mencionado en:

- Explotaciones domésticas
- Pequeñas explotaciones
- Explotaciones productivas o industriales

Al igual que ocurre en el uso de las explotaciones agrarias, se distingue entre:

- Explotaciones ganaderas extensivas
- Explotaciones ganaderas intensivas y semiextensivas

#### Usos extractivos

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.



Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

### **3. ACTUACIONES DE INFRAESTRUCTURAS**

Comprenden las modalidades siguientes:

#### Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio.

Realizadas por la Administración por sí o través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.
- Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- 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.

#### Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas.

Realizadas con la protección y mejora del medio, que comprenden:

- Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- 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.

Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

Tales como los talleres de reparación ligados a las carreteras, así como puestos de socorro y primeros auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras, y los usos hoteleros ligados a las carreteras, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

#### **4. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO**

A través del procedimiento regulado en el artículo 31 de la LUA, podrán remitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural.

Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida a continuación, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

Actividades industriales.

Comprende las industrias y almacenes relacionados con la manipulación de productos agropecuarios y forestales, industrias y almacenes no permitidos en suelos urbanos o urbanizables, e industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de explotación.

Actividades terciarias.

Comprende los usos de servicios privados cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con la restauración y el alojamiento temporal de las personas como hoteles, bares y restaurantes, viviendas de turismo rural, etc.

Actividades dotacionales y recreativas.

Comprende los usos de equipamiento administrativo, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, religioso, recreativo (camping, colonias y áreas de acampada, centros e instalaciones de interpretación de la naturaleza, núcleos zoológicos e instalaciones asimilables), deportivo, aparcamiento, servicios funerarios e infraestructuras que justificadamente deban emplazarse en suelo no urbanizable.





## **5. USO RESIDENCIAL**

### Vivienda unifamiliar aislada

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 30.2 de la LUA, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

## **6. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDRÁULICOS E INFRAESTRUCTURAS**

Estos suelos son inedificables salvo para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo.

La separación de las edificaciones al trazado de la infraestructura que motiva la protección, vendrá fijada por la legislación propia de ésta.

Se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.

### **6.1. Zona de protección de línea eléctrica de alta tensión**

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc. que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán a lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

En esta zona de protección no se podrá realizar ningún tipo de construcción.

### **6.2. Zona de protección de la red de carreteras**

Será de aplicación la legislación sectorial vigente. De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley estatal 25/1988), de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de

Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

Dominio público. Constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y tres (3) metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

Zona de servidumbre. Constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y ocho (8) metros en las demás carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular, que podrá utilizar o autoriza la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.



No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

Zona de afección. Constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y cincuenta (50) metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística, y se ajustarán a las establecidas por la Normativa que regula el suelo no urbanizable genérico.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aún de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

Línea límite de edificación. En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.
- A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
- A veinticinco (25) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.
- A dieciocho (18) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.
- A quince (15) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva. Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en



caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

### **6.3. Zona de protección de vías pecuarias y caminos rurales.**

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de éstas, guardarán las distancias mayores de ocho (8) metros del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación. En el interior de estos límites no se permitirá ningún tipo de edificación.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de diez (10) metros del eje de los mismos.

### **6.4. Zona de protección de cauces públicos.**

A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

- Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

- Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
- Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes está sujetas en toda su extensión longitudinal a una de cinco (5) metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del dominio público hidráulico aprobado por real decreto 849/1986, de 11 de abril, o en la normativa que lo complementa o sustituya.

De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados- y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

#### Zona de protección de acequias.

Se establece una banda de tres (3) metros a cada lado del cajero de la acequia. No se permite ningún tipo de construcción en esta zona.

#### **6.5. Zona de protección del sistema ferroviario.**

Será de aplicación la legislación sectorial vigente, en particular lo que determine la Ley 39/2003 del sector ferroviario (LSF) de 17 de noviembre y su reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2003 (RSF) de 30 de diciembre; así como la Ley 13/2003 de 23 de mayo, especialmente en sus disposiciones adicionales segunda y tercera.

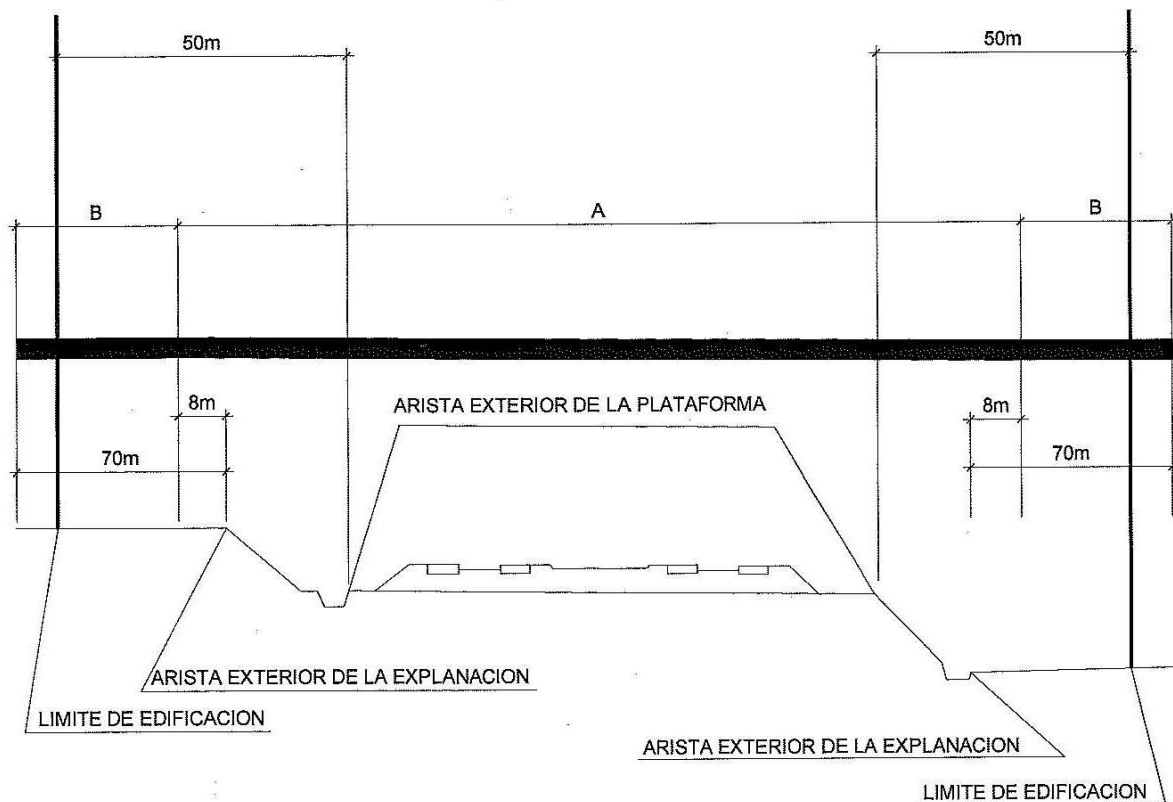


Se establecen la Zona de dominio público, Zona de protección y la Línea límite de edificación:

- Zona de dominio público, terrenos ocupados por líneas ferroviarias y una franja de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por la línea situada a setenta (70) metros de la arista exterior de la explanación.
- Línea de edificación, situada a cincuenta (50) metros de la arista exterior de la plataforma.
- Entre las limitaciones que impone la normativa sectorial ferroviaria, se destaca por un lado, que conforme al artículo 15.1 de la LSF y artículo 28.1. del RSF, para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijadas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Y, por otro, que ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, artículos 15.34 y 16.1 de la LSF y artículo 36.1. del RSF, con los posibles efectos que se establecen en el artículo 18 de la LSF y 37 del RSF.

Las construcciones que puedan realizarse deberán ajustarse a lo determinado por las Normas Urbanísticas para el suelo no urbanizable genérico.

## LIMITACIONES A LA PROPIEDAD



- A.- ZONA DE DOMINIO PUBLICO = Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y franja de 8 m. a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.
- B.- ZONA DE PROTECCION = Delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea situada a 70 m. de la arista exterior de la explanación.

**NOTA:**

LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO SON 5 m. PARA LA ZONA DE DOMINIO PUBLICO, Y 8 m. PARA LA ZONA DE PROTECCIÓN, CONTADOS EN TODOS LOS CASOS DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN.

EN LOS CASOS DE PUENTES, VIADUCTOS, ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES, SE PODRÁN FIJAR COMO ARISTAS EXTERIORES DE LA EXPLANACIÓN, LAS LÍNEAS DE PROYECCIÓN VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.





## **7. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)**

### **7.1. Categorías de suelo no urbanizable especial (SNU-E)**

El suelo no urbanizable especial del municipio de Gallur se divide en las siguientes tipologías, en función de los diferentes motivos que justifican su conservación:

- a) SNU-E/EN: Suelo No Urbanizable Especial Ecosistema Natural
- b) SNU-E/EC: Suelo No Urbanizable Especial Patrimonio Cultural
- c) SNU-E/RN: Suelo No Urbanizable Especial Riesgos Naturales
- d) SNU-E/ES: Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales y Complementarias.

### **7.2. Suelo no urbanizable especial de Ecosistema Natural (SNU-E/EN)**

1. En los planos de ordenación se delimitan como suelo no urbanizable de especial protección del Ecosistema Natural, al conjunto de espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal de Gallur, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se integran en esta tipología de suelo todas las zonas en el término municipal que cuenten con algún tipo de protección en virtud de la legislación específica. En estos ámbitos, se consideran e integran las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

Además de lo establecido en estas Normas, se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente en la materia.

2. Dentro de esta categoría se distinguen dos zonas diferentes:

SNU-E/EN-SR: Sotos, galachos y riberas fluviales. Corresponden al ámbito del LIC ES2430081 – Sotos y Mejanas del Ebro.

SNU-E/EN-MA: Masas arbóreas y terrenos forestales. Comprende dos masas boscosas de repoblación al sureste del municipio, junto a la AP-68 y la N-232.

SNU-E/EN-EI: Ámbito del Decreto 187/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un Régimen de Protección para la *Margaritifera auricularia* y se aprueba el Plan de Recuperación.

3. En relación con los usos y actividades incluidas en los usos rústicos (ver tabla).
  - a) En ninguna de estas categorías se admiten otros usos que los vinculados a las explotaciones agrarias ya existentes o de explotación de recursos naturales; en este caso tendrán la consideración de uso tolerado.
  - b) Se prohíben expresamente en todas estas categorías:
    - Las nuevas roturaciones.
    - La tala de ninguna formación arbórea o arbustiva.
    - Las explotaciones que requieran edificaciones de nueva planta.
    - Las actividades extractivas.
    - El vertido de cualquier tipo de residuo.
  
4. Actuaciones de interés público general (ver tabla).

Se prohíben expresamente en todas las categorías las actuaciones vinculadas al servicio del medio urbano, tales 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 servicios y gasolineras (2.c)
  
5. Actuaciones específicas de Interés Público (ver tabla).

Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes se admiten:

  - a) Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural (3.c), admitiéndose usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza.
  - b) Dentro del grupo de usos de carácter científico, docente y cultural, se admite la implantación de aulas de la naturaleza y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio natural.

Se prohíben expresamente los usos de carácter productivo (3.a).
  
6. Se prohíbe, en todas las categorías, las actividades residenciales, salvo las obras de renovación de edificaciones rurales y/o agrícolas antiguas (3.d).



7. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección que se pretenden.
8. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de los recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden, sin perjuicio de lo estipulado legalmente para estas actividades y para estos espacios.

### **7.3. Suelo no urbanizable especial del Patrimonio Cultural (SNU-E/EC)**

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable de especial protección del patrimonio cultural en el medio rural aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.
2. Comprende la siguiente categoría:

SNU-E/EC-YC: Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

Además de lo establecido en estas Normas, se someterá a las limitaciones específicas que le vengán impuestas por la legislación sectorial vigente en la materia. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

3. Solo se permiten (ver tabla) las actividades relacionadas con las excavaciones, prospecciones, sondeos, estudios, labores y obras destinadas a la protección, consolidación y restauración arqueológicas.

Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

4. Quedan prohibidas toda nueva edificación y obras de urbanización, en todas aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos.

5. Como norma general de aplicación, en los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones establecidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón.

#### **7.4. Suelo no urbanizable especial de Riesgos Naturales (SNU-E/RN)**

1. En los planos de ordenación se delimitan como suelo no urbanizable de especial protección de riesgos naturales, aquellas áreas que necesitan de una protección especial por razones protección frente a riesgos geológicos, geotécnicos o naturales, que los hacen inadecuados para su urbanización o para el establecimiento de ciertos usos.
2. Dentro de esta tipología se distinguen dos categorías:

SNU-E/EC-IN: Riesgos por inundaciones. Comprende las zonas con riesgo derivado de la ocurrencia de avenidas ordinarias y extraordinarias en el río Ebro a su paso por el término municipal de Gallur, establecido para un periodo de retorno de 500 años.

SNU-E/EC-PD: Riesgo por pendientes. Se limitan a las zonas con desniveles importantes en el sustrato mioceno en los que se generan fenómenos de inestabilización por gravedad, localizadas entre el casco urbano de Gallur y el canal de desagüe del Canal Imperial de Aragón.

Además de lo establecido en estas Normas, se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente en la materia.

3. Con carácter general (ver tabla) solo se permiten los usos rústicos (1) y las de interés público que resulten compatibles con las peculiares características del terreno (2).



4. Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en los terrenos con esta calificación, deberán realizarse sondeos y estudios geotécnicos, o estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.
5. En los proyectos que se presenten en esta zona, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.

#### **7.5. Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/SC)**

1. En los planos del Plan General se representan las vías de comunicación y transporte por carretera, ferrocarril, vías pecuarias y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas con exigencia de esta naturaleza.
2. Comprende las siguientes categorías:
  - ES.1.- Carreteras existentes o proyectadas.
  - ES.2.- Líneas de Ferrocarril existentes o proyectadas.
  - ES.3.- Vías Pecuarias.
  - ES.4.- Línea Eléctrica de Alta Tensión
  - ES.5.- Embalses
  - ES.6.- Infraestructuras de servicios
3. En esta categoría de suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:
  - a) El régimen jurídico, de uso y edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengán impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carretera, ferrocarril, líneas eléctricas, conducciones de gas, vías pecuarias u otras).
  - b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de la que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a



lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.



**CAPITULO IV.**  
**CUADRO RESUMEN DE LOS USOS DE SUELO NO**  
**URBANIZABLE ESPECIAL**





**CAPITULO IV. CUADRO RESUMEN DE LOS USOS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**

CLASIFICACIÓN DE USOS		SNUG	SNU-E/EN	SNU-E/RN	SNU-E/EC	SNU-E/ES
1. Usos rústicos	1.a. Cultivo	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles	Compatibles (4)	Incompatibles, salvo las existentes
	1.b. Explotaciones agrarias	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles	Compatibles (4)	Incompatibles, salvo las existentes
	1.c. Explotaciones ganaderas	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	1.d. Extractivos	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	1.e. Forestal	Compatibles	Incompatibles	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles, salvo las existentes
2. Actuaciones de interés público general	2.a. Protección y mejora del medio	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles
	2.b. Implantación y el mantenimiento de las obras públicas	Compatibles	Compatibles (1)	Compatibles (1)	Incompatibles	Compatibles
	2.c. Servicio de los usuarios de las obras públicas	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Compatibles
3. Actuaciones específicas de interés público	3.a. Actividades industriales	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.b. Actividades terciarias	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.c. Actividades dotacionales y recreativas	Compatibles	Compatibles	Compatibles (5)	Compatibles (5)	Incompatibles
	3.d. Obras de renovación de edificios rurales antiguos	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes (3)	Incompatibles, salvo las existentes (3)	Compatibles (3)	Incompatibles
4. Uso residencial	4.a. Vivienda unifamiliar aislada	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	4.b. Vivienda vinculada a un uso permitido	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles	Incompatibles	Compatibles (5)



- (1) Deberán seguirse los procedimientos previstos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.
- (2) Se admiten aquellos que inevitablemente deban situarse en estos suelos.
- (3) En el caso de tratarse de viviendas rurales tradicionales inventariadas o catalogadas
- (4) Cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial.
- (5) Deberá contar con la autorización del Departamento Competente.

**SNUG:** Suelo No Urbanizable Genérico

**SNU-E/EN:** Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Ecosistema Natural

**SNU-E/RN:** Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Riesgos Naturales

**SNU-E/EC:** Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Patrimonio Cultural

**SNU-E/ES:** Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Protecciones Sectoriales y Complementarias