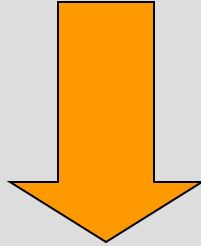


I.- RÉGIMEN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

CONSULTORES
URBANISMO

Calle Zumalacárregui 4, Pral B 50006, Zaragoza
Tel. 976 21 82 46 – Tel./Fax: 976 23 60 43
www.consultores-urbanismo.com
info@consultores-urbanismo.com

1.- Introducción: Descripción del territorio y sus problemas.



¿Qué actividades y funciones son propias del suelo urbanizable?

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA



PISTAS DE EXÁMENES, COCHES, MOTOS...



COLEGIOS



ACTIVIDADES INDUSTRIALES



ACTIVIDADES EXTRACTIVAS



HOTELES RURALES Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS



APRISCOS



GRANJAS



NÚCLEOS DESHABITADOS



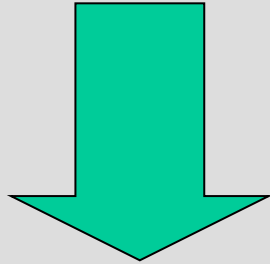
PARQUES EÓLICOS



ESTACIONES DE ESQUÍ

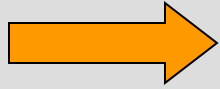


DENTRO DEL SUELO URBANIZABLE COEXISTEN DOS FENÓMENOS DIFERENTES



- Espacio periurbano**
- Medio rural**

1.- Usos en suelo no urbanizable genérico



Régimen ordinario:

-Sometidos a licencia municipal



Régimen excepcional:

- Sometidos a control de la Comunidad Autónoma:
 - a) Autorización especial
 - b) Proyecto de interés supramunicipal



Régimen ordinario:

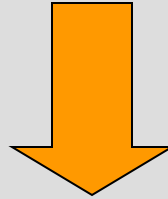
- explotación de recursos naturales
- Vinculación a la explotación agrícola.
- Ejecución y entretenimiento, y servicio de las obras públicas



Régimen excepcional:

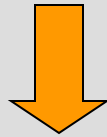
- Utilidad pública o interés social y necesidad de emplazar en S.N.U.
- Vivienda unifamiliar de carácter aislado

La LUA distribuye los usos entre los diferentes regímenes en función de tres criterios:



- a) la mayor o menor vinculación con el medio natural**
- b) la mayor o menor envergadura de la actividad**
- c) la mayor o menor capacidad de gestión de los Municipios.**

1.- Régimen ordinario: Art.30 .LUA

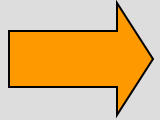


a) Regla: construcciones sujetas a licencia municipal (30 LUA)

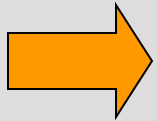


¿Carácter reglado?

Condición: su integración en el medio

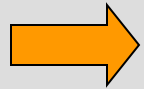


a) "los Ayuntamientos podrán autorizar mediante la licencia de obras,"

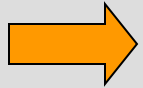


b) matiza "y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable".

B) El art. 30 a) LUA incluye dentro de este apartado tres tipos de usos



a)- las construcciones destinadas explotaciones agrarias



las viviendas vinculadas a la correspondiente explotación



B) - Ejecución y conservación de obras publicas. Incluida la vivienda de la persona que deba permanecer



- Las provisionales, mientras dure la obra
- Depósitos de maquinaria
- Talleres de reparación
- Puestos de socorro
- Estaciones de servicio
- Hoteleros de venta de artesanía

C) -En municipios con Plan General:



- vivienda unifamiliar aislada
- parcela mínima de 1 Hectárea
- 300 m² de superficie construida



2.- Régimen excepcional Art. 31 LUA

- Utilidad pública o interés social: y necesidad de emplazar en s.n.u. por su contribución a la ordenación y desarrollo rural

- Pueblos deshabitados y bordas

condiciones: se permite cambio de uso y división

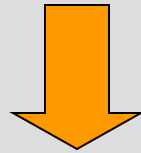
Urbanización: Plan especial de infraestructuras



- En Municipios sin

Plan: vivienda unifamiliar de carácter aislado.

2.- Régimen excepcional Art. 31 LUA



Autorización especial

Procedimiento bifásico Intervención CA

2.- Régimen excepcional

Art. 31 LUA



Usos

A) Utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en medio rural:

B) Obras para recuperación de núcleos y patrimonio tradicional

2.- Régimen excepcional

Art. 31

LUA

-Utilidad pública
-o interés social:

Infraestructuras y Equipamientos

Determinadas actividades productivas

2.- Régimen excepcional

Art. 31

LUA

-Infraestructuras y equipamientos

-las infraestructuras de telecomunicaciones;

-usos de carácter

- científico,

- docente y cultural,

- usos de carácter recreativo y deportivo;

Actividades productivas o de transformación

Actividades agropecuarias

Industrias y almacenes



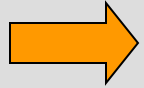
-no incluidas en el art. 30.1 a) LUA

Que por sus características deban situarse en el medio rural.

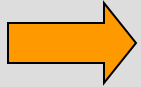


- instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca;

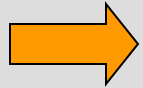
- Otras actividades diversas



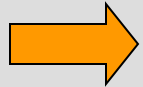
- las extracciones,



-depósitos y beneficios de recursos minerales,

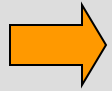


-de combustibles sólidos y de desechos o chatarras

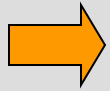


-y los vertederos de residuos sólidos;

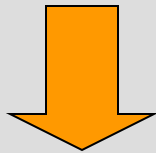
2.-Recuperación del patrimonio



- Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados,



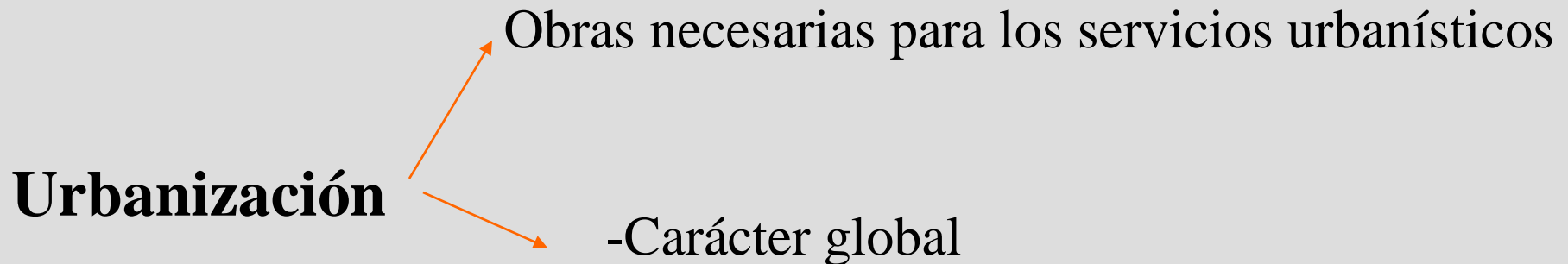
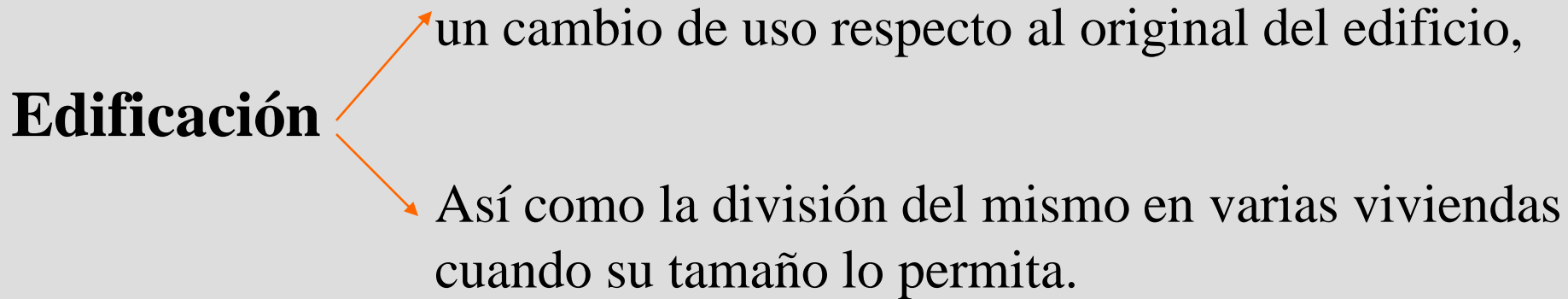
- Así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos,



siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.



Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados,



-Plan especial para la dotación de infraestructuras.

b) procedimiento (32 LUA).

1.- Solicitud con Memoria Descriptiva:

- Características fundamentales
- Emplazamiento
- Construcciones existentes en 500 mts
- Servicios urbanísticos existentes

2.-Información pública

a) - plazo común 15 días

3.- Informe Consejo Provincial de Urbanismo

- Plazo 2 meses

carácter vinculante. Requisitos:

- negativo

- en plazo

Resolución

1.- Competencia municipal, sin perjuicio de la licencia

2.- Silencio positivo:

a) - Transcurridos 3 meses desde la solicitud:

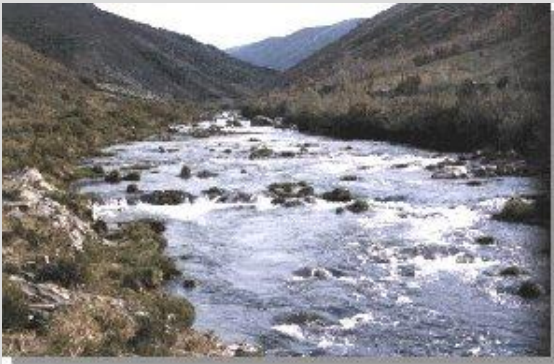
- Trámite de información pública por iniciativa privada. (Disposición Adicional Cuarta).

- Remisión documentación al Consejo Provincial

b) Transcurridos otros 3 meses, silencio positivo

2.- Suelo no urbanizable especial.

Art. 33 LUA



1.-Régimen general:

Prohibición de cualquier construcción, actividad o utilización que:

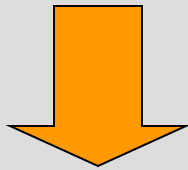
- Implique transformación de su destino o naturaleza
- Lesione el valor específico que se quiera proteger
- Infrinja el concreto régimen limitativo:
Directrices, PORN,
Legislación sectorial o urbanística

Planes y Proyectos de interés general



2.- Proyectos de Interés general

- **Origen:** limitaciones de la autorización especial (ley valenciana de 1992) (LOTA).

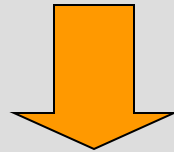


- Dotar al suelo no urbanizable de una mayor capacidad de albergar usos
- Supuestos: mayor envergadura:

Mayor competencia autonómica, mayor control

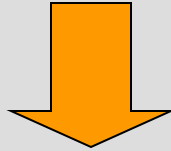
Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.

1 Se amplían las categorías de suelo en las que se pueden implantar,



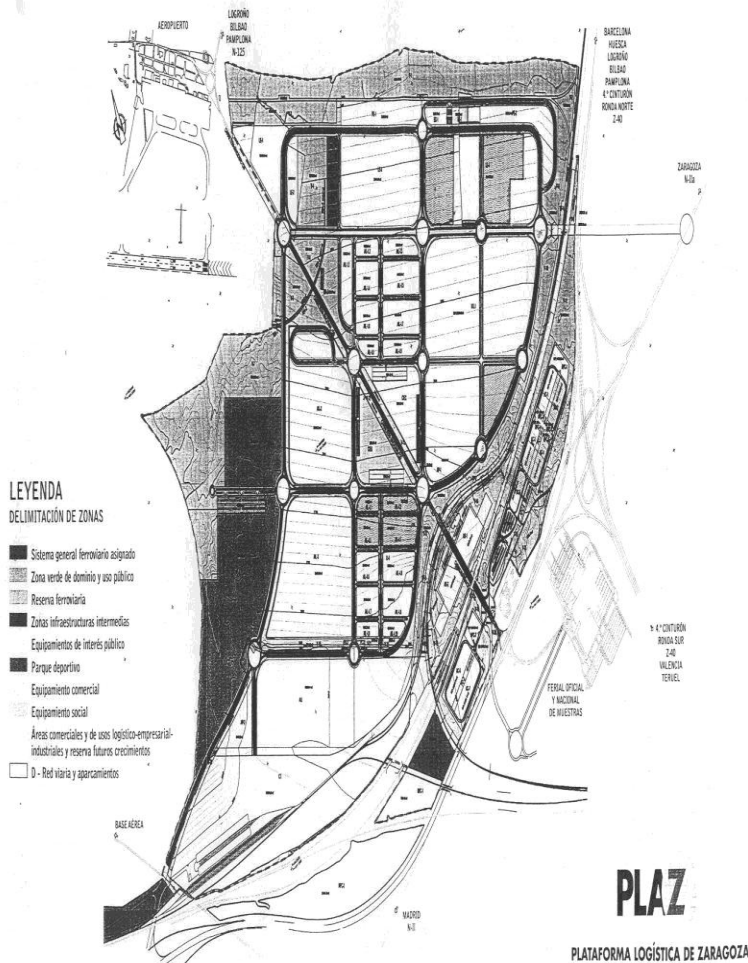
permitiéndose también en el suelo no urbanizable especial y suelo urbanizable delimitado.

- Régimen y procedimiento. Art. 89 y ss LUA



- Declaración previa de interés general de Aragón
- Aprobación del Plan o Proyecto
- Ejecución del Plan o Proyecto.

PROYECTO SUPRAMUNICIPAL DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA



PLA-ZA

EXTENSIÓN:

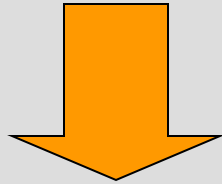
Cuenta con una superficie aproximada de **700 hectáreas**

Lo que supone una superficie construida de más de **500.0000 m²**





Art. 87 LUA



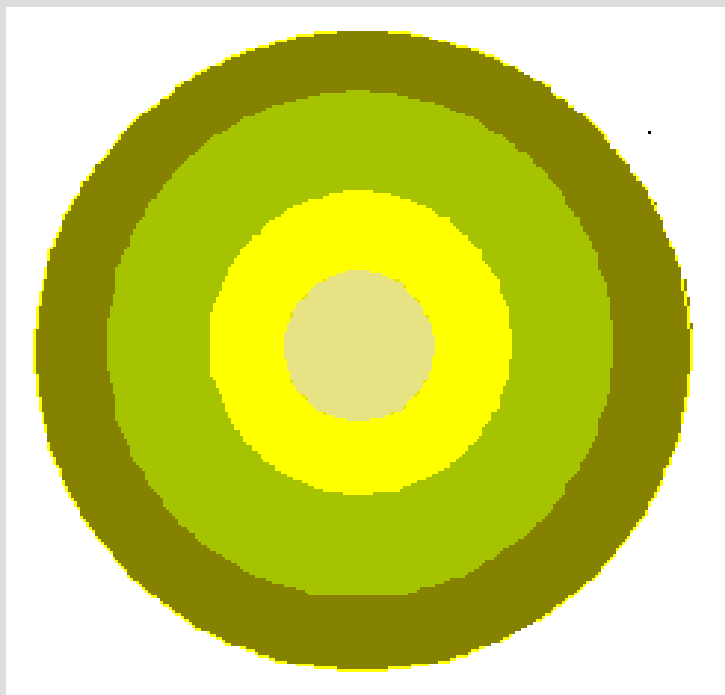
3º Se amplía el catálogo de usos, permitiendo:

- Ejecución de infraestructuras terrestres o aéreas, gas, transporte, agua, saneamiento, depuración, residuos...
- Establecimiento de grandes equipamientos colectivos.
- Ejecución de programas y políticas de suelo y vivienda.
- Implantación de actividades industriales y de servicios de especial importancia.
- Actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas, por la Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios para el ejercicio conjunto de sus competencias.
- Otras finalidades expresamente establecidas por la Ley.

Régimen pequeños municipios

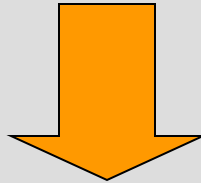


Zona de Borde



1.- Zona de borde

- **Municipios de menos de 1.000 habitantes sin Plan**



- **Suelo no urbanizable en Planes simplificados**

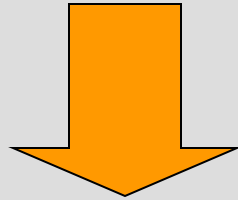
1.- Zona de borde

- **Tipo de construcciones: Art. 285**
 - vivienda unifamiliar aislada

- **Requisitos:**
 - Parcela mínima: 3.000 m²
 - Retranqueo: 3 metros
 - acceso camino: cesión gratuita
 - conexión a servicios: distancia 300 metros
 - Por camino público

- Competencia: Ayuntamientos
- Resolución: sustituye a la licencia
- Procedimiento: informe del Consejo Provincial.

Zonas Borde



Las zonas periféricas delimitadas en instrumentos de planeamiento a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por lo establecido en la misma para las áreas de borde.

Disposición Transitoria
Decimoséptima