

# MODIFICACIÓN 90 NORMAS URBANÍSTICAS

## REDACCIÓN MODIFICADA

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

[...]

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

[...]

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GENECIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 21 de DIC. 2012  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

#### ARTÍCULO 6.2.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO EN AUSENCIA DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Mientras no se redacten los inventarios, catálogos y planes a que se refiere el artículo precedente, para la autorización de obras y actuaciones en los edificios y ámbitos correspondientes se aplicarán las siguientes normas:

- a) El peticionario de licencia para realizar obras o implantar usos en un edificio acompañará la solicitud con documentación gráfica y escrita suficiente acerca de su estado actual, incluyendo planos, fotografías en colores y todos aquellos datos documentales de que pueda disponer sobre su época de construcción y su destino original; se acompañará también por una memoria en que se razone la condición del edificio o asentamiento, y la procedencia y efectos de la aplicación de estas normas. En el caso de edificaciones rurales aisladas tradicionales, habrá de acreditarse que se trata de construcciones anteriores a 1959.
- b) Los servicios técnicos municipales realizarán una inspección del edificio y, en su caso, del núcleo al que pertenece, e informarán sobre la aplicabilidad de estas normas.
- c) En términos generales, se permiten las obras de **restauración, consolidación, rehabilitación, acondicionamiento y reconstrucción parcial** en los edificios existentes con mantenimiento de las características de volumen actuales. Con este propósito, la autorización será consecuente a la previa inspección municipal a la que se ha hecho referencia en el aparta-

do anterior, en la que se verificarán las características del edificio y, en su caso, su pertenencia a uno de estos asentamientos.

- d) En el interior de los núcleos rurales tradicionales, cuando **no se opte por la restauración, consolidación, rehabilitación o reconstrucción de una edificación existente**, se permitirá edificar una construcción total o parcialmente de nueva planta con una superficie construida total máxima de 150 metros cuadrados, y una altura máxima de 2 plantas y 7 metros. En el acto de autorización y con la pertinente motivación, podrá admitirse la elevación de una planta más o limitarse a una planta menos, con objeto de adecuar la construcción a otras tradicionales existentes de mayor o menor altura en su entorno concreto; igualmente podrán determinarse soluciones singulares que incluyan el aprovechamiento bajo cubierta o la construcción de falsas. Cuando se autorice una planta más, ello no supondrá la admisión de una superficie construida superior al máximo general. Cuando de esta limitación derive una disminución de la superficie edificable por debajo de los citados 150 metros cuadrados, no se producirá derecho a indemnización.
- e) **Estarán sujetas a las mismas condiciones de edificación aquellas parcelas interiores a los núcleos rurales tradicionales donde no sea posible identificar la envolvente de un volumen previo, bien por el deterioro y falta de constancia documental de las características de construcciones anteriores, bien por no constar su existencia.**
- f) En ausencia de plan especial, en los supuestos contemplados en el párrafo anterior no se autorizará la edificación cuando las parcelas sean lindantes con el límite del núcleo rural tradicional o tales que entre ellas y el límite del núcleo no haya más que parcelas que se encuentren en condiciones análogas.

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

- g) Podrá admitirse la ampliación de la edificación existente en una parcela comprendida en un núcleo rural tradicional hasta alcanzar una superficie construida de 150 metros cuadrados, siempre que el edificio resultante mantenga las condiciones características de la edificación en el núcleo y no se superen las 2 plantas y 7 metros de altura, en el caso de que al menos un edificios colindante tenga esta altura, o las 3 plantas y 10 metros si tienen esta altura edificios que linden a ambos lados con el que es objeto de ampliación.
- h) **En los cuatro apartados anteriores se entenderá que el límite de superficie construida de 150 metros cuadrados se refiere al total de las**



Zaragoza  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 21 DIC. 2012  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENARIO

**construcciones existentes o proyectadas en la parcela o, en su caso, en la parte de ésta que se incluya en el núcleo rural tradicional.**

- i) Para la autorización de obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación o nueva planta en el interior de los núcleos rurales tradicionales no se exigirá la disponibilidad de la parcela mínima edificable exigida con carácter general en el suelo no urbanizable, sino de una parcela cuyas dimensiones sean acordes con las tradicionales en el núcleo en que se sitúa. En ausencia de plan especial de mejora, no podrán producirse segregaciones ni divisiones del suelo en el interior de estos núcleos. Una vez aprobado el plan especial de mejora, las segregaciones y divisiones de suelo requerirán licencia urbanística de parcelación.

En los edificios rurales tradicionales aislados, podrán autorizarse obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación aun cuando no satisfagan la condición de parcela mínima edificable, siempre que se mantenga el volumen actual.

- j) Para la autorización de obras de edificación en los núcleos rurales tradicionales no se exigirá el cumplimiento de las condiciones que en cuanto a dotación de infraestructuras y accesos se requiere para la edificación de los solares en el suelo urbano (artículo 2.1.2 de las normas), considerándose suficiente la disposición de acceso rodado, agua de pozo o fuente común con las debidas garantías de potabilidad, y saneamiento individual o común, con garantías técnicas de que no se produce contaminación freática.
- k) Tanto en las obras de **reforma** como en la edificación de nueva planta, deberán mantenerse las características tipológicas, volumétricas, compositivas, constructivas, de materiales, colores, texturas y, en general, relativas a la apariencia externa, a los modos de implantación en la parcela y a la relación con el viario y los espacios libres públicos y privados que sean tradicionales de las construcciones en el entorno en que se sitúen o de su misma naturaleza.

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

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



EL AYUNTAMIENTO DE PINEDA DE GUZMÁN  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **21 DIC 2012**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENARIO

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

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

El trámite de autorización en ausencia de plan especial será el establecido en el artículo 25 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

[...]

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 21 DIC. 2012  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad