

*Asociación de vecinos en defensa de la vivienda rural diseminada*



**AVeViR Caspe**



“El esperado”, “el deseado”... ese Plan que tiene que sustituir el viejo Plan de 1989, por fin tras 14 años de gestación (el Avance de este nuevo PGOU se aprobó en 1998) llega a su recta final.

Por un periodo de tres meses lo tenemos a exposición pública para que todos los ciudadanos podamos hacer alegaciones.

Todos nos tenemos que sentir obligados a consultarlo y plantear nuestras objeciones.

La normativa urbanística que regirá nuestro municipio durante los próximos 15 ó 20 años, merece nuestra atención. Son muchos años para lamentarnos por haber perdido esta oportunidad. Nosotros o nuestros hijos estaremos afectados en algún momento de nuestra vida por este Plan. No podemos caer en el absurdo de pensar que esto es solo asunto de los políticos arquitectos y constructores, todos podemos y debemos dar nuestra opinión.

Desde AVeViR queremos que puedas hacer tuyas nuestras alegaciones, proximamente las pondremos a disposición en nuestra web [www.avevir.es](http://www.avevir.es) para que puedas descargarlas, imprimirlas, rellenar con tus datos y presentar en el ayuntamiento. Igualmente estaremos encantados de recoger tus sugerencias.

# TIPOLOGÍAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

PGOU

## Art. 68 Usos agrícolas. Condiciones de edificación.

### Casetas:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima edificable: 15 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: PB / 3 m
- Retranqueo a linderos: 5,00 m

### Almacenes agrícolas:

- Parcela mínima (regadío): 2.500 m<sup>2</sup>
- Parcela mínima (secano): 2,5 ha
- Superficie mínima edificable: 320 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: PB / 4 m
- Retranqueo a linderos: 10 m



- Mínimo abusivo de 320 m<sup>2</sup>  
¿Si solo tengo 2.500m<sup>2</sup> y un tractor para que tengo que edificar 320m<sup>2</sup>?
- No hay edificabilidad máxima, si alguien quiere puede construir toda la parcela, respetando retranqueo a linderos.
- Altura máxima ridícula para remolques basculantes, palas elevadoras, etc...

### Otras edificaciones agropecuarias:

- Parcela mínima en regadío: 4.000 m<sup>2</sup> y en secano: 2,5 ha
- Superficie máxima edificable para parcelas **hasta 10.000 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>**
- Superficie máx. edificable parcelas mas de 10.000 m<sup>2</sup>: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: PB / 4 m
- Retranqueo a linderos: 10 m
- Control ambiental: Sometidas a justificación ambiental (vertidos, etc.)

**¡IMPORTANTE!**  
**SIN FINES RESIDENCIALES**

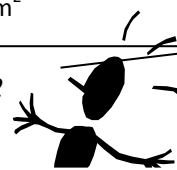
Con 10.000m<sup>2</sup> puedo construir un edificio de hasta 4.000 m<sup>2</sup>  
No se, no se, no lo veo claro



### Vivienda unifamiliar rural adscrita:

- Parcela mínima (regadío): 10.000 m<sup>2</sup>
- Parcela mínima (secano): 2,5 ha
- Superficie máxima edificable: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> / máximo 250 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: PB+1 / 6 m
- Retranqueo a linderos: 10 m
- Control ambiental: Sometidas a justificación ambiental (vertidos, etc.)

¿Por qué solo 250 m<sup>2</sup>? Y para la No Rural unifamiliar aislada (Art. 71) Igual que en la LUA se admite un máximo de 300 m<sup>2</sup>





**Art. 68 . 5 .../...** *En ningún caso se autorizará la conexión a las redes municipales de agua y vertido.*

Podemos entender que no haya una obligación de conceder concesiones de agua fuera de zona urbana, pero no se comprende que se prohíba categóricamente, cuando la red de distribución se ramifica fuera del casco urbano, siendo una fuente de ingresos. Llegando a crear un agravio comparativo con los vecinos de algunas zonas rurales, que si lo tienen.

**Art. 67 . 4** *El peticionario de licencia para edificaciones agrícolas deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura o el uso agrario para las superficies tradicionales ("Junta" 4000 m<sup>2</sup>)*



○ *Si es persona física, mediante afiliación al régimen de autónomos de la Seguridad Social, o justificación de inversiones (plantación, riego, aperos de labranza, etc.) únicamente en las parcelas **de hasta** 4.000 m<sup>2</sup>, así como autorización de captación para regadío.*

La idea es adecuada para explotaciones pequeñas, basta con acreditar que se cultiva la tierra. Pero si para poder edificar 50m<sup>2</sup> necesitas como mínimo 4.000 m<sup>2</sup> de terreno no debería poner únicamente para parcelas de hasta 4.000 si no como mínimo hasta 10.000m<sup>2</sup>

*Se prohíbe la pavimentación de suelo no edificado superior al **10%** del total de la superficie de parcela. A efectos de esta norma, quedarán contabilizadas como zonas pavimentadas todo tipo de porches.*

**Art. 79 Protección del paisaje.**

*La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al **5%** de la parcela.*

¿5 % ó 10 % o quizás ¿depende de la pagina en que abran la normativa el día que estudien tu licencia de obras?

Esto es solo un pequeño ejemplo de los errores encontrados desde la pagina 40 a la 46 (solo seis paginas de un total de 164) y luego tenemos los 23 planos y los tomos de Catalogo, ISA, Fichas ...

Algunas son simples erratas tipográficas (ó no) pero igualmente debemos alegarlas para que no se conviertan en normas legales. Quizás lo más lamentable de todo esto es que habrá que pagar con dinero público al arquitecto redactor por informar estas alegaciones y corregir estos errores que él mismo ha cometido.

## **“FUERA DE ORDENACIÓN” EL LIMBO LEGAL DE URBANISMO DIALOGO ENTRE VECINOS**

**-¿Qué tal tus problemas con la torreta del campo?**

-Después de que el Ayuntamiento desestimara mis alegaciones y recursos, ha sido el juez el que me ha dado la razón y ordena retirar la sanción y la reposición al estado original.

**-Bien, entonces... ¡ya la tienes legal! ¡ igual que la mía!**

-Si, la tengo igual que la tuya, pero de legal nada de nada. El juez no puede legalizar una vivienda.

**-Pues si no la tienes legalizada, no la tienes como la mía, yo la tengo con escrituras.**

-Las escrituras solo son un documento público, que acredita la titularidad del inmueble, no que sea legal.

**-Ya, bueno, pero es que yo la tengo pasada por el Registro de la Propiedad.**

-El Registro de la Propiedad solo confirma que ese edificio no lo tiene escriturado otra persona, Una vivienda se puede escriturar a los cuatro años desde su finalización, tenga o no tenga proyecto, tenga o no tenga pagada la licencia de obras, cumpla la normativa urbanística o no la cumpla, ya que así lo recoge la norma de registro (es relativamente reciente) cosa que antiguamente no se hacía, siempre sería una casa "sin papeles" y el comprador, si la compraba sabía que adquiriría una vivienda sin papeles y no se llamaba a engaños.

**-Sí, si... pero yo es que estoy pagando el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), no me dirás que si fuese la vivienda ilegal pagaría ningún impuesto.**

-Pues sí que te lo digo. Cuando registraste la escritura, el registrador da cuenta al catastro y por eso pagas el IBI, pero hay edificaciones que también lo pagan incluso sin tener escrituras. Hacienda realiza vuelos periódicos para actualizar el catastro e incluso tú puedes solicitar la inserción del edificio voluntariamente.

**-Entonces... ¿Qué entiendes tú por una vivienda legal?**

-La legalidad urbanística consiste en cumplir las leyes de urbanismo. Una casa legalizada es una casa que, aun construyéndose de modo ilegal, cumple con la normativa vigente y se procede a legalizar.

**-Entonces, vamos a ver, si mi torre es ilegal... ¿la puedo legalizar?**

-Primero, tu torreta, como la mía, no son ilegales pues ha prescrito cualquier acción sancionadora; esa figura urbanística tiene un nombre: "fuera de ordenación". Y segundo, si reúne los requisitos para cumplir la ley se pueden legalizar.

**- Ya que te veo tan enterado, dime qué tengo que hacer para legalizar la torre.**

-Lo mejor será que te informen los servicios técnicos del Ayuntamiento, pero te cuento un poco los pasos a seguir:

1. Comprobar que puedes demostrar que han pasado más de cuatro años desde que finalizaste la obra, sin tener ningún requerimiento de la administración.
2. Solicitar al Ayuntamiento los requisitos que se necesitan para legalizar.

3. Buscar un arquitecto que te redacte un proyecto de legalización (muy similar al de una obra nueva)
4. Presentarlo en el Ayuntamiento donde verificarán que cumple las exigencias urbanísticas y pagar las tasas de legalización (similares al permiso de obras nuevas)
5. Y si no lo tienes escriturado acudir a un notario y pasarlo por el registro de la propiedad

**-Bien no parece muy complicado, ¿pero qué requisitos suelen exigir?**

-En teoría una vivienda para ser legalizada tendría que cumplir con:

1. Tener condiciones de habitabilidad
2. Cumplir las normas urbanísticas (Plan de urbanismo en vigor y Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009)
3. Cumplir el Código Técnico de Edificación (CTE)
4. Cumplir el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)
5. Certificar la eficiencia energética de la vivienda (Real decreto 47/2007)

**-Quietoooo...para ya. ¿tú crees que mi torre de más de 50 años, hecha sin papeles, puede cumplir todos esos requisitos?**

- Ya te he dicho que en teoría... Realmente es casi imposible. El mismo expediente de legalización puede incluir los permisos de obras para acondicionar la vivienda a las normas técnicas. Pero los municipios lo normal es que se conformen con que cumpla las normas urbanísticas y de habitabilidad.

**-Aun así. Si no dispongo de dinero para legalizar. ¿que problemas tengo estando "fuera de ordenación"?**

- Si está escriturada, aunque no esté legalizada, algunas entidades bancarias no te pondrán objeciones para hipotecarla. Pero el principal inconveniente de estar fuera de ordenación es que solo te pueden conceder permisos de obras para conservación; aún es más: la ley te obliga a realizar las obras de conservación necesarias para que no se hunda. Cualquier otra obra de mejora no está permitida. Además, el valor de expropiación varía de una vivienda escriturada a una legalizada.

**-Si lo sé no te pregunto... con lo tranquilo que estaba yo pensando que tenía una torre legal**

- Es lamentable la situación que se ha permitido, dejando que tantos ciudadanos pongan sus ahorros e ilusiones en algo que ahora resulta ser ilegal, bueno "fuera de ordenación". Es preciso que se dé una solución ya, normalizaría la situación, además de que podría ser una fuente de empleo y riqueza.

**La solución de este problema pasa por CAMBIOS PROFUNDOS EN LA LEY, EN LA ACTITUD POLÍTICA Y EN LA MENTALIDAD CIUDADANA**

Desde AVEViR llevamos tres años luchando por que esta situación cambie, ahora con el nuevo PGOU tenemos una gran oportunidad. Hasta el 31 de marzo estará a exposición pública para que todos podamos presentar nuestras alegaciones.

La aprobación definitiva del PGOU debe servir para acabar con la situación de irregularidad y mejorar la calidad de vida de la población, preservando el paisaje y la riqueza medioambiental. Respetando una forma de vida tradicional de nuestra comarca, como han sido los mases y torres de nuestra huerta que nada tienen que ver con las urbanizaciones creadas con fines especulativos

*Texto basado en las preguntas de los ciudadanos.*

*No debe utilizar esta información como documentación legal.*

**PROPOSICIÓN DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY  
3/2009, DE 17 DE JUNIO, URBANÍSTICA DE ARAGÓN,  
PARA LA REGULACIÓN DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO  
URBANIZABLE Y LA NORMALIZACIÓN DE  
PARCELACIONES IRREGULARES**

**INICIATIVA LEGISLATIVA POPULAR**

La opción de vida en el campo como alternativa al urbanismo uniformado al que nos están abocando las actuales leyes no es una opción nueva de las modas ecologistas, que tienden a aflorar como protesta a la vida en las grandes urbes. Es algo más. Y lo ha sido a lo largo de los siglos, es una forma de vida tradicional y cotidiana en los medios rurales.

La actual Ley de Urbanismo de Aragón LUA 3/2009 y su antecesora de 1999 han pecado de una excesiva insensibilidad a la hora de acotar esta forma de vida. Tomando una actitud negativa, prohibiendo, limitando y sancionando las edificaciones en suelo rustico, al que ahora llaman “suelo no urbanizable”. Este mismo cambio de definición de “suelo rustico” a “suelo no urbanizable” denota ya esta actitud negativa.

Pero no se puede negar lo que es evidente, en Aragón hay decenas de miles de edificaciones en suelo no urbanizable y las leyes tienen que dar una salida a su regularización y reconocimiento de una realidad tangible desde hace muchos años. Las pocas iniciativas en este sentido, el decreto 77/1995 para la regularización de parcelaciones ilegales, resulto insuficiente e incluso la clausula adicional sexta de la actual LUA peca de grandes carencias para solucionar el problema.

Esta Clausula adicional sexta da posibilidad de regularizar parcelaciones ilegales, dicho de otro modo se podrán regularizar Urbanizaciones ilegales, dejando de lado a las viviendas diseminadas aisladas.

Es preciso contemplar la regulación del uso del suelo no urbanizable desde una visión más realista y acorde con la realidad social.

Con esta idea la Coordinadora de Viviendas Periféricas de Zaragoza ha presentado ante las Cortes de Aragón un proyecto de ley que la mesa de las Cortes admitió a trámite el 11 de octubre. En estos momentos se esta en la fase de recogida de firmas que se ha fijado en un mínimo de 15.000 Si se consiguen presentar estas firmas antes de abril serán los parlamentarios los que tendrán que debatir esta propuesta de ley.

Solamente el hecho de promover esta iniciativa, tendría que bastar para que nuestros legisladores se planteen la conveniencia de buscar una solución efectiva.

. La Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su art.69 permitía la “edificación singular de vivienda unifamiliar en lugares alejados de los centros urbanos” sin especificar mas condiciones.

Posteriormente en la Ley del Suelo del 76 en su art.43 ya exigía autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo y el requisito de no formar núcleo de población

Fue con la Ley de Suelo del 92 cuando se daba cierta libertad a las futuras leyes autonomías creando la figura de vivienda en núcleos rurales, concretamente su art. 16.2 decía En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de la que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo”

Las distintas autonomías del norte, de un hábitat tradicional mas disperso, hacen referencia a este tipo de suelo de “núcleo rural” Incluso comunidades sin esa tradición como Andalucía crea en su Ley la figura de: “Hábitat Rural Diseminados”; Canarias lo llama: “Suelo rústico de asentamiento rural” y hasta Baleares con fines de regularizar lo ya edificado crea los núcleos rurales, prohibiéndola creación de nuevos asentamientos



Mientras en Aragón se redactan unas leyes hechas solamente a la medida de Zaragoza

Lo que si admiten las distintas las leyes urbanísticas autonómicas es la construcción de la vivienda adscrita a la explotación agraria, pero es la vivienda unifamiliar aislada (no adscrita a la explotación agraria)la que tiene un carácter mas restrictivo y muy variado de unas a otras. Mientras en Navarra es la menos estricta respecto a parcela mínima, que la fija en 1.500m<sup>2</sup> otras como Aragón la vincula a una parcela “mínima” de 10.000m<sup>2</sup>, tanto para la vivienda adscrita a la explotación como para los unifamiliares aislados. Realmente una parcela muy extensa que convierte estas viviendas en un artículo de lujo al alcance de muy pocos

Las viviendas rurales diseminadas no son, como a veces se piensa por confusión, una alternativa al crecimiento del suelo urbano. No es suelo residencial de baja densidad, es una forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas. Los diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional de un hábitat que ha regido el paso del tiempo en nuestra comarca permitiendo una buena simbiosis entre huerta y ciudad

Debemos esforzarnos por conservarlos

# FUERA DE ORDENACIÓN

- ¿Y si mi edificio no cumple alguno de los requisitos de las distintas tipologías constructivas, aunque se construyo legalmente con el anterior Plan? ¿En que situación se queda?

- Si ha superado los plazos de prescripción para sancionarlo pasa a estar en “fuera de ordenación”

**Art. 133 del PGOU Naturaleza y alcance del concepto de «fuera de ordenación».**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación. (LUA-75.1).

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (LUA-75.2).

Nuestra idea principal es que la ordenación urbanística debe ir en concordancia con lo existente y no al revés. No tiene sentido que algo que se ha construido con la legalidad de unas normas con el paso del tiempo al cambiar esa normativa pase a estar “fuera de ordenación”

Queremos, y así lo pediremos, que el PGOU admita como "conforme con la ordenación" a las construcciones existentes en la huerta caspolina (con sus actuales características) dentro de la delimitación de las zonas rurales tradicionales de hábitat disperso, respetando los asentamientos como están

y manteniendo su carácter esencialmente rural e integrado en la naturaleza.

**BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO**

**Núm. 161 Jueves 7 de julio de 2011 Sec. I. Pág. 71552**

*Se permite igualmente el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, esto es, aquéllos respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. De esta manera, se consigue la protección de sus propietarios, en muchos casos, terceros adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer su carácter de fuera de ordenación y las limitaciones que ello implica.*