



AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ

MODIFICACIÓN Nº 1 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ TEXTO REFUNDIDO



ARQUITECTO MUNICIPAL: RAMÓN BAQUERO OLIVER. MAYO-2015

MODIFICACIÓN N° 1 DE LA REVISIÓN N° 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ. TEXTO REFUNDIDO.

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

3.- PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN

4.- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. NORMATIVA PARTICULAR

4.1. Modificación del artículo 177.- SNUE de interés paisajístico y recreativo. Clave SNUE PP.

4.2. Modificación del artículo 178.- SNUE por sus cualidades forestales. Clave SNUE PF.

4.3. Modificación del artículo 179.- SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. Clave SNUE Par.

4.4. Modificación del artículo 180.- SNUE por su interés agrícola de secano. Clave SNUE Pas.

4.5. Modificación del artículo 193.- Construcciones e instalaciones de interés público sujetas a autorización especial.

4.6. Modificación del artículo 199 (apartados 1 y 3).- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente.

4.7. Modificación del artículo 202.- Condiciones particulares para obras de renovación de edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

4.8. Modificación del artículo 203.- Condiciones Particulares de la Vivienda unifamiliar.

4.9. Modificación del artículo 140.- Determinaciones funcionales. Clave IA.

5.- TEXTO REFUNDIDO CON LA NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

1.- ANTECEDENTES

La Revisión 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz fue aprobada por el Consejo Provincial de Urbanismo en sus sesiones de 4 de julio de 2011, 30 de octubre de 2012 y 6 de mayo de 2013, sesión ésta en la que se aprobó definitivamente la parte que quedaba pendiente de aprobación y se mostró conformidad con el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana.

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2009 de 17 de junio de 2009 se procedió a la publicación del contenido normativo del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel de 18 de junio de 2013.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El transcurso del primer año de vigencia del nuevo plan general no ha generado mayores problemas en su aplicación, salvo los derivados de algunas imprecisiones, omisiones o errores materiales detectados. A este respecto responden las modificaciones descritas a continuación en los apartados 2.1, 2.2, 2.4, 2.5 y 2.6.

Sin embargo, sí que se han observado disfunciones de mayor importancia en un ámbito concreto del suelo no urbanizable especial, el **SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. Clave SNUE Par**, en el que como consecuencia de la apertura de un amplio número de expedientes de protección de la legalidad urbanística (en torno a la treintena) se han detectado construcciones ejecutadas, o en curso de ejecución, sin licencia que, aún estando vinculadas a los usos agrícolas, ni respondían a la tipología de la caseta de aperos (15 metros cuadrados de superficie edificable máxima), ni a la del almacén agrícola (250 metros cuadrados de superficie edificable mínima), permitidos en la zonificación. Es necesario significar que los masicos, o retiros rurales o agrícolas (60 metros cuadrados de superficie edificable máxima), no están permitidos en esta zonificación, quedando vinculados exclusivamente al regadío de la huerta vieja.

La dispersión de los parámetros edificables citados (caseta de aperos-15 m², almacén agrícola-250 m²), sin perjuicio del análisis que se hace en este documento sobre su adecuación a las necesidades funcionales reales, garantizan de manera inequívoca que no se produzcan alteraciones en las tipologías autorizadas, que deriven precisamente en la tipología constructiva que se pretende evitar en esta zonificación (masico, retiro rural o agrícola).

A los efectos de una regulación normativa más acorde con las necesidades funcionales responde la modificación descrita en el apartado 2.3.

2.1. Modificación de los artículos 177, 178 y 180.

Afecta a las zonificaciones de suelo no urbanizable especial reguladas por los artículos citados en el encabezamiento:

- **SNUE de interés paisajístico y recreativo. Clave SNUE PP.**
- **SNUE por sus cualidades forestales. Clave SNUE PF.**
- **SNUE por su interés agrícola de secano. Clave SNUE Pas.**

La modificación introducida tiene por finalidad incorporar a los usos permitidos de las citadas zonificaciones las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. La omisión de este uso, entre los relacionados como permitidos, supone dejar en régimen de fuera de ordenación muchas infraestructuras y servicios infraestructurales implantados, así como la imposibilidad de sus modificaciones, ampliaciones o, en su caso, instalación de nueva planta.

En todo caso, el trámite ambiental que conlleva la autorización de esta clase de obras en suelo no urbanizable, permitirá establecer las condiciones de protección que se deriven de su condición de suelo no urbanizable especial.

2.2. Modificación del artículo 193.

Las modificaciones introducidas pretenden una redacción más adecuada y precisa de las actividades y construcciones e instalaciones de interés público sujetas a autorización especial en el suelo no urbanizable, así como su adecuada correlación con los términos establecidos en la legislación urbanística.

2.3. Modificación de los artículos 179 y 199 (apartados 1 y 3).

Esta modificación afecta al ámbito del **SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. Clave SNUE Par.**

Con carácter general, las superficies construidas de las edificaciones objeto de los expedientes de protección de la legalidad a que se ha hecho referencia anteriormente oscilan entre los 50 y los 100 metros cuadrados.

Vistas las alegaciones presentadas en los expedientes incoados, se justifican por los interesados en la necesidad de atender las necesidades derivadas de las actividades agrícolas realizadas en sus fincas. Algunas de estas justificaciones se transcriben a continuación.

- *Recoger accesorios de riego y aperos utilizados para los trabajos de la finca.*

- *Guardar todo tipo de recambios del sistema de riego, guarda de herramientas y productos fitosanitarios y fertilizantes tóxicos que se tiene la obligación de que estén en un lugar cerrado.*
- *Ubicar el cabezal de riego, con el programador de riego, los filtros, bomba inyectora de fertilizantes, depósitos de fertilizantes, etc.*
- *Refugio en caso de que se produjera una tormenta para protegerse con la maquinaria, tractor y apero con el que se encuentre el cultivador trabajando la tierra.*
- *Necesidad de construir un pequeño edificio para proteger los sistemas informáticos, las bombas de riego y todos los bidones de fertilizantes, abonos, recambios para el sistema de riego, de un importante valor económico y que no puede estar al aire libre.*
- *Considerar que la explotación no tiene entidad suficiente para soportar una construcción tan grande como la exigida por la normativa, con más de 250 m².*
- *Albergar las instalaciones de riego y fertilización (depósitos, bombas, filtros etc.) Dichas instalaciones tienen un alto valor económico, y son muy susceptibles a sustracciones.*
- *Debido a las necesidades de mecanización de la plantación ampliación con estructura ligera y cerramiento lateral de chapa, con la finalidad de tener protegidos los utensilios de cultivo de la plantación.*
- *Debido fundamentalmente a la lejanía de la finca y a su desvío del camino general, se hace necesario la construcción de una nave lo suficientemente amplia y protegida para ser destinada a albergar y proteger las bombas de riego, abonado y utensilios y maquinaria del campo.*

Al objeto de precisar las necesidades derivadas de las actividades agrarias y la funcionalidad de las edificaciones previstas en la normativa urbanística, se han mantenido reuniones con la Comunidad de Regantes del Canal Calanda Alcañiz, que a la vista del primer borrador de la modificación facilitado por el Ayuntamiento, acordó en reunión celebrada en fecha 3 de octubre de 2014, efectuar propuestas alternativas a la redacción de los artículos 179, 199.1 y 199.3.

Atendiendo a las propuestas efectuadas, y teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas en el seno de los expedientes de protección de la legalidad incoados, la Comisión de Infraestructuras y Urbanismo emitió dictamen estimatorio o desestimatorio de las mismas en el siguiente sentido:

- Se estimó parcialmente la propuesta alternativa al artículo 179.
- Se estimó la propuesta de parcela mínima del artículo 199.1, si bien con diferente redacción.
- Se desestimó establecer la superficie edificable máxima de la caseta de aperos del artículo 199.1 en 60 m², por las connotaciones y similitudes ya apuntadas con respecto a la tipología del masico, retiro rural o agrícola, no permitido en esta zonificación.

- Se estimó la propuesta alternativa al artículo 199.3 de autorizar justificadamente para los almacenes agrícolas superficies edificables inferiores a 250 m², que en todo caso no podrán ser inferiores a 100 m².

Por otra parte, se recoge expresamente entre los usos permitidos del **SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. Clave SNUE Par** el de la vivienda vinculada a las explotaciones agrarias del artículo 203.1, cuya parcela mínima de 6 hectáreas se había establecido precisamente en base a las amplias superficies de parcela de esta zonificación de nuevos regadíos del suelo no urbanizable, si bien por omisión no se recogió expresamente entre los usos permitidos. En esta zonificación no está permitida la vivienda unifamiliar aislada del artículo 203.3.

Se incluyen como usos autorizables los vinculados con las industrias y almacenes relacionados con la manipulación de productos agropecuarios. Estas actuaciones estaban ya contempladas en el anterior plan general en la zonificación equivalente de “Agrícola protegida” y se omitieron en el proceso de revisión.

2.4. Modificación del artículo 202.

Se pretende establecer una regulación más adecuada sobre la acreditación de la antigüedad de los edificios antiguos tradicionales en el suelo no urbanizable, y eximir del cumplimiento del retranqueo a los mismos en lo que a la edificación existente se refiere, no así a las obras de ampliación que deberán cumplir con los retranqueos mínimos exigibles.

2.5. Modificación del artículo 203.

Tiene por finalidad incluir el parámetro de superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras para las viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable. Este parámetro no estaba establecido entre las determinaciones formales, y en ausencia de regulación conlleva a soluciones de proyecto con porches desproporcionados.

2.6. Modificación del artículo 140.

En el documento de aprobación inicial figuraba esta submodificación como modificación de la **Disposición Transitoria Tercera**, con la finalidad de subsanar una omisión e incluir los establecimientos de hostelería en esta zonificación, que con carácter general se contemplaban en el anterior plan general como permitidos en todo el suelo clasificado como urbano, según redacción dada en la Submodificación 4^a de la Modificación n° 4 tras la Revisión 1 del PGOU.

Atendiendo a la recomendación que consta en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de aprobación definitiva de 28 de abril de 2015, se ha

considerado más adecuado efectuar la regulación del uso hostelero modificando el artículo 140 de la ordenanza particular, que es donde se determinan los usos permitidos, tolerados y prohibidos del “Área Homogénea Industrial Aislado. Clave IA”, en lugar de hacerlo en una Disposición Transitoria.

En base a las circunstancias anteriormente apuntadas, se redacta y tramita este documento de modificación de normas urbanísticas del plan general conforme a lo previsto en el artículo 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en adelante TRLUAR. Establece en su apartado 1 que:

Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.*

La modificación afecta a nueve artículos de las normas urbanísticas, normativa particular, ocho del suelo no urbanizable y un artículo del suelo urbano. La modificación no conlleva modificaciones del ámbito de ninguna clase de suelo, ni afecciones significativas sobre el medio ambiente.

La justificación de la necesidad de efectuar las modificaciones del articulado se ha expuesto anteriormente, sin perjuicio de que se detalla pormenorizadamente en cada supuesto.

2.7. Anexo al documento aprobado inicialmente. Abril 2015

Con fecha 9 de abril de 2015 se redacta Anexo al documento de Modificación nº 1 del PGOU, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local con fecha 18 de diciembre de 2014, al objeto de clarificar algunas cuestiones a requerimiento de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo.

Las aclaraciones o justificaciones están relacionadas con los apartados 4.7, 4.8. y 4.9 del documento de la modificación aprobado inicialmente y se transcriben a continuación:

“4.7. Modificación del artículo 202.- Condiciones particulares para obras de renovación de edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

Nueva redacción

Artículo 202.- Condiciones particulares para obras de renovación de edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

Parcela mínima

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

Determinaciones formales

- *Superficie edificable máxima: 20% de la superficie de la parcela.*
- *Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso).*
- *Altura máxima: 7 metros.*

Condiciones específicas

No se permite el cambio de uso de este tipo de edificaciones salvo que se vayan a destinar a establecimientos hoteleros, albergues turísticos, alojamientos de turismo rural, empresas de restauración o empresas de turismo activo, de conformidad con la normativa sectorial sobre turismo vigente.

Las obras de renovación deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización puede implicar un cambio de uso respecto al original del edificio; en este caso se permitirá, cuando justificadamente se acredite por exigencias funcionales, la ampliación de la edificación hasta un máximo de un 50% de la superficie construida existente.

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

Los edificios antiguos tradicionales objeto de estas obras de renovación deberán acreditar una antigüedad superior a cien años.

La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

Los edificios objeto de las obras de renovación podrán mantener las distancias a linderos existentes, si bien las obras de ampliación deberán cumplir los retranqueos exigibles según las condiciones generales establecidas para el suelo no urbanizable.

Justificación

Establecer una regulación más adecuada sobre la acreditación de la antigüedad de los edificios

tradicionales y eximir del cumplimiento del retranqueo a los mismos, no así a las obras de ampliación.

Las obras de ampliación con aumento de la ocupación no quedan eximidas del cumplimiento de los retranqueos exigibles.

La antigüedad de la edificación se ha modificado con la finalidad de incluir en este régimen aquellas construcciones que respondiendo a las tipologías tradicionales, mases y masías o masadas y torres, fueron construidas en las primeras décadas del siglo XX. La condición de antigüedad establecida actualmente, vinculada a que su uso y construcción procediera del siglo XIX o anteriores, se considera excesivamente restrictiva.

4.8. Modificación del artículo 203.- Condiciones Particulares de la Vivienda unifamiliar.

Nueva redacción

Artículo 203.- Condiciones Particulares de la Vivienda unifamiliar.

1.- Vivienda vinculada a las explotaciones agrarias, de los recursos naturales o a la protección del medio ambiente

Parcela mínima

- La parcela mínima de la vivienda vinculada a las explotaciones agrarias se establece en 6 hectáreas (60.000 m²).
- No se establece parcela mínima en la vivienda vinculada a las explotaciones ganaderas, de los recursos naturales o a la protección del medio ambiente.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 300 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cumbre: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²
- Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m²
- Se permiten mayores superficies de porche, que excedan de los 30 m² anteriormente referidos, computando a efectos de superficie edificable.
- La superficie construida total bajo rasante, sobre rasante y en porche no podrá rebasar los 300 metros cuadrados de superficie construida máxima autorizados en la legislación urbanística.

.../...

2.- Vivienda vinculada a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas

Parcela mínima

- *No se establece parcela mínima.*

Determinaciones formales

- *Superficie edificable máxima: 300 m²*
- *Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²*
- *Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²*
- *Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.*
- *Altura máxima: 7 metros.*
- *Altura máxima de planta baja: 4 metros.*
- *Altura máxima de cumbre: 10 metros.*
- *Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²*
- *Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m²*
- *Se permiten mayores superficies de porche, que excedan de los 30 m² anteriormente referidos, computando a efectos de superficie edificable.*
- *La superficie construida total bajo rasante, sobre rasante y en porche no podrá rebasar los 300 metros cuadrados de superficie construida máxima autorizados en la legislación urbanística.*

.../...

3.- Vivienda unifamiliar aislada

Parcela mínima

- *La superficie de parcela mínima se establece en 10.000 m²*

Determinaciones formales

- *Superficie edificable máxima: 300 m²*
- *Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²*
- *Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²*
- *Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.*
- *Altura máxima: 7 metros.*
- *Altura máxima de planta baja: 4 metros.*
- *Altura máxima de cumbre: 10 metros.*
- *Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²*
- *Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m²*
- *Se permiten mayores superficies de porche, que excedan de los 30 m² anteriormente referidos, computando a efectos de superficie edificable.*

Modificación N° 1 de la Revisión N° 2 del PGOU de Alcañiz. Texto refundido.

- La superficie construida total bajo rasante, sobre rasante y en porche no podrá rebasar los 300 metros cuadrados de superficie construida máxima autorizados en la legislación urbanística.

Justificación

Incluir el parámetro de superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras, no establecido entre las determinaciones formales, y que en ausencia de regulación conlleva a soluciones de proyecto con porches desproporcionados.

Se incorpora un nuevo apartado a las Determinaciones formales al objeto de que con la nueva regulación de porches no se rebasen en ningún caso los trescientos metros cuadrados de superficie construida máxima autorizados en la legislación urbanística.

4.9. Modificación de la Disposición Transitoria Tercera.

Nueva redacción

Disposición Transitoria Tercera.

Los usos hoteleros y recreativos implantados con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión 2 del PGOU y amparados por licencia municipal en el Área Homogénea Industrial Aislado. Clave IA, tendrán la consideración de usos compatibles o tolerados de la citada zonificación.

Los establecimientos de hostelería tendrán la consideración de usos compatibles o tolerados en el Área Homogénea Industrial Aislado. Clave IA, a los efectos de su nueva implantación en los ámbitos delimitados con esta zonificación.

Justificación

Incluir como usos compatibles o tolerados en esta zonificación los establecimientos de hostelería. La omisión de este uso, entre los relacionados como compatibles o tolerados, supone dejar en régimen de fuera de ordenación usos implantados en esta zonificación, que con carácter general se contemplaban en el anterior plan general como permitidos en todo el suelo clasificado como urbano, según redacción dada en la Submodificación 4ª de la Modificación nº 4 tras la Revisión 1 del PGOU. Ello conlleva así mismo la imposibilidad de sus modificaciones, ampliaciones o, en su caso, instalación de nueva planta.

La finalidad de la modificación es permitir tanto las modificaciones y ampliaciones de los establecimientos de hostelería existentes como la autorización de instalaciones de nueva planta. Se ha optado por considerar estos usos compatibles o tolerados en la zonificación en los términos establecidos en el artículo 79.2 del Anexo Normativo I, en el sentido de que su presencia pueda ser simultánea con el uso característico o permitido, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a

señalar restricciones en la intensidad del uso compatible, compatibilidad que vendrá determinada esencialmente en cada supuesto con la tramitación de la licencia de actividad que proceda.”

3.- PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN

El artículo 85 del TRLUAr citado establece en su apartado 2 el procedimiento aplicable para la aprobación de las modificaciones de los planes generales, remitiendo, salvo las de menor entidad referidas en el apartado 3 del mismo artículo, al procedimiento regulado en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal, con las siguientes particularidades:

a) En el caso de que la modificación afecte al suelo no urbanizable, o al suelo urbanizable no delimitado, podrán solicitar al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental un informe previo para que éste se pronuncie, únicamente, sobre si, de la modificación que pretende promover en su planeamiento urbanístico, pueden derivarse o no afecciones significativas sobre el medio ambiente. La solicitud de informe deberá ir acompañada de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación planteada junto con un plano esquemático de la misma. En caso de que el citado informe determine que la modificación planteada no conlleva afecciones significativas sobre el medio ambiente, el Ayuntamiento continuará con la tramitación administrativa para la aprobación de la modificación del planeamiento, siendo innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental previo análisis caso a caso regulado en la normativa ambiental.

b) Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la Memoria Ambiental en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

La Comisión de Urbanismo e Infraestructuras, en la sesión de 12 de noviembre de 2014, adoptó en relación con la propuesta para la aprobación inicial de la Modificación n° 1 del Plan General de Ordenación Urbana el siguiente dictamen:

“-Por el Arquitecto municipal, D. Ramón Baquero, se da lectura a los artículos que son modificados de las Normas Urbanísticas, Normativa Particular, Suelo no Urbanizable, en aplicación de los criterios que fueron determinados en Comisión de Infraestructuras y Urbanismo de fecha 6 de Octubre de 2014.

En documento Anexo se recogen los artículos modificados, señalando con subrayado el texto con la redacción modificada o, en su caso, el texto añadido de nueva redacción.

De acuerdo con todo lo expuesto, la Comisión de Urbanismo e Infraestructuras, por unanimidad, propone a la Alcaldía, la aprobación inicial de la modificación n° 1 del Plan General de Ordenación Urbana, que afecta a las Normas Urbanísticas, Normativa Particular, Suelo no

Urbanizable, artículos 177, 178, 179, 180, 193, 199, 202, 203 y Disposición Transitoria Tercera, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón, sometiendo el expediente a informe de los órganos competentes y a información pública por el plazo mínimo de un mes.”

La Junta de Gobierno adoptó acuerdo de aprobación inicial de la modificación en fecha 18-12-2014, dando cuenta al Pleno posteriormente en fecha 29-12-2014. Tras la aprobación inicial se sometió al trámite de información pública, con anuncio en la Sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 14 de 22-01-2015 y en el periódico Diario de Teruel de fecha 13-01-2015, no habiéndose presentado alegaciones al citado trámite.

La modificación aprobada inicialmente se sometió a los preceptivos informes de los siguientes organismos:

- Informe del Ministerio de Fomento de fecha 13 de enero de 2015, señalando que la modificación remitida no afecta a las carreteras estatales que discurren en el municipio.

- Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón en su calidad de titular de las carreteras A-1418, A-1409 y A-2405 emitido en fecha 20 de Enero de 2015 en sentido FAVORABLE.

- Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón de fecha 4 de marzo de 2015 en sentido FAVORABLE al considerar que la modificación presentada no conlleva efectos significativos sobre el medio ambiente por lo que resulta innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica aunque se establece el siguiente condicionado:

- 1. Las actuaciones y actividades derivadas de la modificación que se desarrollen en Zonas Ambientalmente sensibles deberán contar con informe previo (Evaluación ambiental en zonas ambientalmente sensibles) de INAGA de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.*
- 2. Cualquier actividad que se realice en áreas críticas del águila azor perdicera y del cernícalo primilla deberá tener en cuenta en su planificación y ejecución los efectos que sobre las especies o sus hábitats pudiera ocasionar, debiéndose adoptar las oportunas medidas o precauciones para paliarlos cuando sean negativos, así como cumplir con los objetivos del plan de acción.*

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión celebrada el 28 de abril de 2015, acordó en relación con la aprobación definitiva de la modificación:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE la MODIFICACIÓN N° 1 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA por cumplir con todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico con el reparo de presentar nueva documentación técnica refundiendo el anexo presentado con posterioridad y una copia en formato digital debidamente diligenciado.

Del mismo modo y si el Ayuntamiento considera la recomendación de incluir la prerrogativa del uso hostelero en el artículo 140 por parecer más adecuado, deberá incorporarse también en el documento refundido de esta Modificación N° 1.

SEGUNDO.- Suspender la publicación de este acuerdo y del contenido normativo conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y lo dispuesto en el art. 18.2 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, hasta que en el plazo de dos meses se presente la documentación técnica refundida.

4.- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. NORMATIVA PARTICULAR

En base al contenido del acuerdo de aprobación definitiva del Consejo Provincial de Urbanismo, atendiendo a la recomendación que en el mismo se hace sobre la inclusión de la prerrogativa del uso hostelero en el artículo 140, y refundiendo el Anexo al que se ha hecho referencia anteriormente, se redacta el presente documento de modificación de las normas urbanísticas.

A continuación se recogen los artículos objeto de modificación, figurando en primer lugar su redacción actual, a continuación la nueva redacción que se propone, señalando con subrayado el texto con la redacción modificada o, en su caso, el texto añadido de nueva redacción, y finalmente la justificación en base a la cual se considera adecuado proceder a su modificación.

4.1. Modificación del artículo 177.- SNUE de interés paisajístico y recreativo. Clave SNUE PP.

Redacción actual

Artículo 177.- SNUE de interés paisajístico y recreativo. Clave SNUE PP.

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

1.- Usos permitidos

De los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, únicamente están permitidos los referidos en los apartados 191.1 a) de aprovechamiento agrícola de cultivo, 191.2 a) de aprovechamiento ganadero de ganadería extensiva y 191.2 c) de instalaciones apícolas y los del artículo 191.5 de protección del medio ambiente.

Están también permitidos los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

2.- Usos autorizables

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

3.- Usos prohibidos

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

Nueva redacción

Artículo 177.- SNUE de interés paisajístico y recreativo. Clave SNUE PP.

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

1.- Usos permitidos

De los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, únicamente están permitidos los referidos en los apartados 191.1 a) de aprovechamiento agrícola de cultivo, 191.2 a) de aprovechamiento ganadero de ganadería extensiva y 191.2 c) de instalaciones apícolas y los del artículo 191.5 de protección del medio ambiente.

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 192, relativo a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Están también permitidos los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

2.- Usos autorizables

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

3.- Usos prohibidos

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

Justificación

Incluir como usos permitidos en esta zonificación las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. La omisión de este uso, entre los relacionados como permitidos, supone dejar en régimen de fuera de ordenación muchas infraestructuras y servicios infraestructurales implantados ya en esta zonificación así como la imposibilidad de sus modificaciones, ampliaciones o, en su caso, instalación de nueva planta. En todo caso, el trámite ambiental que conlleva la autorización de esta clase de obras en suelo no urbanizable, permitirá establecer las condiciones de protección que se deriven de su condición de suelo no urbanizable especial.

4.2. Modificación del artículo 178.- SNUE por sus cualidades forestales. Clave SNUE PF.

Redacción actual

Artículo 178.- SNUE por sus cualidades forestales. Clave SNUE PF.

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

1.- Usos permitidos

De los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, únicamente están permitidos los referidos en los apartados 191.1 a) de aprovechamiento agrícola de cultivo, 191.2 a) de aprovechamiento ganadero de ganadería extensiva, 191.2 c) de instalaciones apícolas y los del artículo 191.5 de protección del medio ambiente.

Están también permitidos los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

2.- Usos autorizables

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

3.- Usos prohibidos

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

Nueva redacción

Artículo 178.- SNUE por sus cualidades forestales. Clave SNUE PF.

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

1.- Usos permitidos

De los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, únicamente están permitidos los referidos en los apartados 191.1 a) de aprovechamiento agrícola de cultivo, 191.2 a) de aprovechamiento ganadero de ganadería extensiva, 191.2 c) de instalaciones apícolas y los del artículo 191.5 de protección del medio ambiente.

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 192, relativo a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Están también permitidos los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

2.- Usos autorizables

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

3.- Usos prohibidos

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

Justificación

Incluir como usos permitidos en esta zonificación las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. La omisión de este uso, entre los relacionados como permitidos, supone dejar en régimen de fuera de ordenación muchas infraestructuras y servicios infraestructurales implantados ya en esta

zonificación, así como la imposibilidad de sus modificaciones, ampliaciones o, en su caso, instalación de nueva planta. En todo caso, el trámite ambiental que conlleva la autorización de esta clase de obras en suelo no urbanizable, permitirá establecer las condiciones de protección que se deriven de su condición de suelo no urbanizable especial.

4.3. Modificación del artículo 179.- SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. Clave SNUE Par.

Redacción actual

Artículo 179.- SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. Clave SNUE Par.

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

1.- Usos permitidos

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, excepto el referido en el apartado 191.1. b.2, relativo a masicos.

Están también permitidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o limitaciones que concurran, los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

2.- Usos autorizables

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

3.- Usos prohibidos

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

Nueva redacción

Artículo 179.- SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. Clave SNUE Par.

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

1.- Usos permitidos

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, excepto el referido en el apartado 191.1. b.2, relativo a masicos. Está permitido el uso de vivienda vinculada a las explotaciones agrarias del artículo 195.1, con parcela mínima de la vivienda vinculada a la explotación de 6 hectáreas (60.000 m²).

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 192, relativo a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Están también permitidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o limitaciones que concurren, los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

2.- Usos autorizables

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los vinculados con las industrias y almacenes relacionados con la manipulación de productos agropecuarios del apartado 193.1., los de actividades terciarias del apartado 193.2, y los de actividades dotacionales del apartado 193.3 en las que se acredite su vinculación con las actividades agropecuarias.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

3.- Usos prohibidos

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

Justificación

Incluir como uso permitido el de vivienda vinculada a las explotaciones agrarias, con parcela mínima de 6 hectáreas, dadas las importantes superficies de parcela resultantes del proceso de concentración parcelaria. Se incluye expresamente este uso en esta zonificación, previsto en el artículo 195.1 y cuyas condiciones particulares se establecen en el artículo 203.1.

Incluir como usos permitidos en esta zonificación las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. La omisión de este uso, entre los relacionados como permitidos, supone dejar en régimen de fuera de ordenación muchas infraestructuras y servicios infraestructurales implantados ya en esta zonificación así como la imposibilidad de sus modificaciones, ampliaciones o, en su caso, instalación de nueva planta. En todo caso, el trámite ambiental que conlleva la autorización de esta clase de obras en suelo no urbanizable, permitirá establecer las condiciones de protección que se deriven de su condición de suelo no urbanizable especial.

Incluir como usos autorizables los vinculados con las industrias y almacenes relacionados con la manipulación de productos agropecuarios. Actuaciones que estaban contempladas en el anterior plan general en la zonificación equivalente de "Agrícola protegida" y se omitieron en el proceso de revisión.

Establecer que las actividades dotacionales autorizables deberán estar vinculadas con los usos agropecuarios.

4.4. Modificación del artículo 180.- SNUE por su interés agrícola de secano. Clave SNUE Pas.

Redacción actual

Artículo 180.- SNUE por su interés agrícola de secano. Clave SNUE Pas.

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

1.- Usos permitidos

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, excepto los referidos en los apartados 191.1. b.1, relativo a caseta de aperos o de servicios, y 191.1. b.2, relativo a masicos.

Están también permitidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o limitaciones que concurren, los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

2.- Usos autorizables

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

3.- Usos prohibidos

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

Nueva redacción

Artículo 180.- SNUE por su interés agrícola de secano. Clave SNUE Pas.

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

1.- Usos permitidos

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, excepto los referidos en los apartados 191.1. b.1, relativo a caseta de aperos o de servicios, y 191.1. b.2, relativo a masicos.

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 192, relativo a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Están también permitidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o limitaciones que concurren, los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

2.- Usos autorizables

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

3.- Usos prohibidos

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

Justificación

Incluir como usos permitidos en esta zonificación las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. La omisión de este uso entre los relacionados como permitidos supone dejar en régimen de fuera de ordenación muchas infraestructuras y servicios infraestructurales implantados ya en esta zonificación, así como la imposibilidad de sus modificaciones, ampliaciones o, en su caso, instalación de nueva planta. En todo caso, el trámite ambiental que conlleva la autorización de esta clase de obras en suelo no urbanizable, permitirá establecer las condiciones de protección que se deriven de su condición de suelo no urbanizable especial.

4.5. Modificación del artículo 193.- Construcciones e instalaciones de interés público sujetas a autorización especial.

Redacción actual

Artículo 193.- Construcciones e instalaciones de interés público sujetas a autorización especial.

Este uso incluye las construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural.

1.- Actividades industriales

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

2.- Actividades terciarias

Comprende los usos recreativos y 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, camping, colonias y áreas de acampada, centros e instalaciones de interpretación de la naturaleza, núcleos zoológicos e instalaciones asimilables.

3.- Actividades dotacionales

Comprende los usos de equipamiento administrativo, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, religioso, recreativo, deportivo, aparcamiento, servicios funerarios e infraestructuras que justificadamente deban emplazarse en suelo no urbanizable.

Nueva redacción

Artículo 193.- Construcciones e instalaciones de interés público sujetas a autorización especial.

Este uso incluye las construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o interés social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

1.- Actividades industriales

Comprende las industrias y almacenes relacionados con la manipulación de productos agropecuarios y forestales, industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas

al lugar de la explotación e instalaciones industriales que por su tamaño o por sus características sea conveniente emplazar en el medio rural.

2.- Actividades terciarias

Comprende los usos recreativos y 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, camping, colonias y áreas de acampada, centros e instalaciones de interpretación de la naturaleza, núcleos zoológicos e instalaciones asimilables.

3.- Actividades dotacionales

Comprende los usos de equipamiento administrativo, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, religioso, recreativo, deportivo, aparcamiento, servicios funerarios e infraestructuras que justificadamente deban emplazarse en suelo no urbanizable.

Justificación

Las modificaciones introducidas pretenden una redacción más adecuada y precisa de los párrafos anteriores, así como su correlación con los términos establecidos en la legislación urbanística.

4.6. Modificación del artículo 199 (apartados 1 y 3).- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente.

Redacción actual

Artículo 199.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente.

Las construcciones e instalaciones vinculadas al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente cumplirán las condiciones particulares establecidas para cada una de ellas en los siguientes apartados.

1.- Caseta de aperos o de servicios

Parcela mínima

- La parcela mínima en la que se puede ubicar una construcción de estas características es de 10.000 m²

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 15 m²
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 2,50 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 3,50 metros.

Condiciones específicas

En estas casetas no se admite ningún tipo de uso residencial, por lo que queda prohibida la apertura de ventanas, salvo huecos de estricta ventilación, las instalaciones sanitarias, la compartimentación interior, la disposición de porches, chimeneas u otras obras ajenas al uso de guarda de herramientas o de la instalación de riego.

3.- Almacenes agrícolas

Parcela mínima

La parcela mínima para la construcción de un almacén agrícola será de 4.000 m².

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 1 m² por cada 10 m² de parcela con un máximo de 1.000 metros cuadrados.
- Superficie edificable mínima: 250 metros cuadrados.
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.

Condiciones específicas

La superficie de la construcción deberá justificarse con arreglo a la explotación existente. Esta justificación deberá acreditarse con informe favorable de la Comisión informativa municipal de Medio Ambiente. A estos efectos deberá presentarse una Memoria justificativa acompañada de:

- Certificado acreditativo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola, especificando tipos de cultivo.
- Certificado de alta en el Régimen Especial Agrario o en el Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe del CNAE correspondiente a la actividad.

- Declaración jurada de que el uso y destino del almacén será exclusivamente el relacionado con los usos agrícolas.

Constará de una sola planta, debiendo construirse las ventanas, como salvaguarda de implantación de futuros usos diferentes al autorizado, a una altura mínima de 2 metros del suelo, medidos interiormente.

Nueva redacción

Artículo 199.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente.

Las construcciones e instalaciones vinculadas al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente cumplirán las condiciones particulares establecidas para cada una de ellas en los siguientes apartados.

1.- Caseta de aperos o de servicios

Parcela mínima

- La parcela mínima en la que se puede ubicar una construcción de estas características es de 10.000 m². Las parcelas adjudicadas en el proceso de concentración parcelaria con superficie inferior a 10.000 m² tendrán la condición de parcela mínima a estos efectos.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 30 m²
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 2,50 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 3,50 metros.

Condiciones específicas

En estas casetas no se admite ningún tipo de uso residencial, por lo que queda prohibida la apertura de ventanas, salvo huecos de estricta ventilación, las instalaciones sanitarias, la compartimentación interior, la disposición de porches, chimeneas u otras obras ajenas al uso de guarda de herramientas o de la instalación de riego.

En cuanto obras de construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, de una sola planta y no destinadas al uso residencial ni público, ni de forma eventual ni permanente, podrán ser objeto del procedimiento de declaración responsable, a instancia de la Comunidad de Regantes del Calanda Alcañiz mediante la propuesta de un modelo tipo y su aprobación, si procede, por el Pleno del Ayuntamiento.

Justificación

La modificación introducida en lo que a parcela mínima se refiere, permite la construcción de la caseta de aperos en algunas parcelas, escasas en número, que en el proceso de concentración parcelaria se adjudicaron con superficie inferior a 10.000 metros cuadrados.

El párrafo añadido en las condiciones específicas establece la posibilidad de remitir al procedimiento de declaración responsable estas construcciones sencillas, en las que concurrirían los requisitos de no exigencia de proyecto técnico.

3.- Almacenes agrícolas

Parcela mínima

La parcela mínima para la construcción de un almacén agrícola será de 4.000 m².

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 1 m² por cada 10 m² de parcela con un máximo de 1.000 metros cuadrados.
- Superficie edificable mínima: 250 metros cuadrados. Justificadamente podrán autorizarse superficies inferiores a la establecida, que en todo caso no podrán ser inferiores a 100 m².
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.

Condiciones específicas

La superficie de la construcción deberá justificarse con arreglo a la explotación existente. Esta justificación deberá acreditarse con informe favorable de la Comisión informativa municipal de Medio Ambiente. A estos efectos deberá presentarse una Memoria justificativa acompañada de:

- Certificado acreditativo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola, especificando tipos de cultivo.
- Certificado de alta en el Régimen Especial Agrario o en el Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe del CNAE correspondiente a la actividad.
- Declaración jurada de que el uso y destino del almacén será exclusivamente el relacionado con los usos agrícolas.

Constará de una sola planta, debiendo construirse las ventanas, como salvaguarda de implantación de futuros usos diferentes al autorizado, a una altura mínima de 2 metros del suelo, medidos interiormente.

Se permite como variante del almacén agrícola la construcción de “perchadas” o cubiertos, en cuanto edificaciones destinadas al almacenamiento con fines agrícolas abiertas en una o varias de sus fachadas.

Justificación

No se considera conveniente modificar la superficie edificable mínima establecida en 250 m², que recoge la establecida en el anterior plan general (“para evitar fraudes en los usos”, según se hacía constar en el artículo 40.2.3. de las NN.UU.). Si bien la alusión al fraude en los usos no figura en la nueva regulación por razones obvias, se considera conveniente mantener el citado parámetro, sin perjuicio de establecer que en determinadas circunstancias, y justificadamente, esta superficie pueda ser inferior, con un límite mínimo de 100 metros cuadrados.

El parámetro de 250 m² no ha creado mayores problemas en su aplicación, y aunque a priori pueda parecer excesivo, la realidad es que este tipo de construcciones va experimentando crecimientos con añadidos y anejos a lo largo del tiempo, ejecutados con poco rigor y criterio, y normalmente al margen de la legalidad.

Se introduce como variante del almacén la “perchada”, construcción agrícola tradicional abierta en una o varias de sus fachadas, y que en muchas ocasiones se presenta adosada al almacén agrícola, aunque también puede darse con carácter totalmente exento.

4.7. Modificación del artículo 202.- Condiciones particulares para obras de renovación de edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

Redacción actual

Artículo 202.- Condiciones particulares para obras de renovación de edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

Parcela mínima

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 20% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso).
- Altura máxima: 7 metros.

Condiciones específicas

No se permite el cambio de uso de este tipo de edificaciones salvo que se vayan a destinar a establecimientos hoteleros, albergues turísticos, alojamientos de turismo rural, empresas de restauración o empresas de turismo activo, de conformidad con la normativa sectorial sobre turismo vigente.

Las obras de renovación deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización puede implicar un cambio de uso respecto al original del edificio; en este caso se permitirá, cuando justificadamente se acredite por exigencias funcionales, la ampliación de la edificación hasta un máximo de un 50% de la superficie construida existente.

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

La condición de antigüedad de la edificación deberá acreditarse justificando que su uso y construcción procede del siglo XIX o anteriores.

La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

Nueva redacción

Artículo 202.- Condiciones particulares para obras de renovación de edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

Parcela mínima

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 20% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso).
- Altura máxima: 7 metros.

Condiciones específicas

No se permite el cambio de uso de este tipo de edificaciones salvo que se vayan a destinar a establecimientos hoteleros, albergues turísticos, alojamientos de turismo rural, empresas de restauración o empresas de turismo activo, de conformidad con la normativa sectorial sobre turismo vigente.

Las obras de renovación deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización puede implicar un cambio de uso respecto al original del edificio; en este caso se permitirá, cuando justificadamente se acredite por exigencias funcionales, la ampliación de la edificación hasta un máximo de un 50% de la superficie construida existente.

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

Los edificios antiguos tradicionales objeto de estas obras de renovación deberán acreditar una antigüedad superior a cien años.

La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

Los edificios objeto de las obras de renovación podrán mantener las distancias a linderos existentes, si bien las obras de ampliación deberán cumplir los retranqueos exigibles según las condiciones generales establecidas para el suelo no urbanizable.

Justificación

Establecer una regulación más adecuada sobre la acreditación de la antigüedad de los edificios tradicionales y eximir del cumplimiento del retranqueo a los mismos, no así a las obras de ampliación.

Las obras de ampliación con aumento de la ocupación no quedan eximidas del cumplimiento de los retranqueos exigibles.

La antigüedad de la edificación se ha modificado con la finalidad de incluir en este régimen aquellas construcciones que respondiendo a las tipologías tradicionales, mases y

masías o masadas y torres, fueron construidas en las primeras décadas del siglo XX. La condición de antigüedad establecida actualmente, vinculada a que su uso y construcción procediera del siglo XIX o anteriores, se considera excesivamente restrictiva.

4.8. Modificación del artículo 203.- Condiciones Particulares de la Vivienda unifamiliar.

Redacción actual

Artículo 203.- Condiciones Particulares de la Vivienda unifamiliar.

1.- Vivienda vinculada a las explotaciones agrarias, de los recursos naturales o a la protección del medio ambiente

Parcela mínima

- La parcela mínima de la vivienda vinculada a las explotaciones agrarias se establece en 6 hectáreas (60.000 m²).
- No se establece parcela mínima en la vivienda vinculada a las explotaciones ganaderas, de los recursos naturales o a la protección del medio ambiente.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 300 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²

Condiciones específicas

Deberá acreditarse la condición de agricultor profesional, así como determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación. A estos efectos se considerarán como profesionales de la agricultura a las personas físicas que se dediquen a actividades de carácter agrario y se ocupen de manera efectiva de la explotación, y a las personas jurídicas cuyo objeto social sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición profesional justificando su afiliación al Régimen Especial Agrario o Autónomos de la Agricultura de la Seguridad Social, o mediante justificación bastante de la efectiva explotación agraria.

Las personas jurídicas, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los Estatutos, e informe favorable del Departamento competente en materia de Agricultura, y Ganadería del Gobierno de Aragón. Las Sociedades Agrarias de Transformación (S.A.T.) podrán, alternativamente, acreditar la afiliación al Régimen Especial Agrario de todos sus miembros.

El proyecto técnico presentado para la obtención de licencia urbanística de un uso vinculado a explotaciones agropecuarias, deberá contener la descripción de la explotación con referencia a la superficie, distribución de aprovechamientos, ganados, máquinas y edificios, justificando que, por sus dimensiones y características, el uso que se solicita está vinculado a la explotación.

La adscripción de la edificación a la parcela y su vinculación a los usos que correspondan se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

2.- Vivienda vinculada a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas

Parcela mínima

- No se establece parcela mínima.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 300 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²

Condiciones específicas

La adscripción de la edificación a la parcela y su vinculación al uso que determina su autorización se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

3.- Vivienda unifamiliar aislada

Parcela mínima

- La superficie de parcela mínima se establece en 10.000 m²

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 300 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cubierta: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²

Condiciones específicas

Deberá justificarse que su emplazamiento no presenta riesgo de formación de núcleo de población.

Deberá acreditarse no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal ninguna otra edificación destinada al mismo uso residencial, así como, en el caso de existir cualquier otra edificación en la parcela, proceder previa o simultáneamente a su derribo.

En cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquélla. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

Nueva redacción

Artículo 203.- Condiciones Particulares de la Vivienda unifamiliar.

1.- Vivienda vinculada a las explotaciones agrarias, de los recursos naturales o a la protección del medio ambiente

Parcela mínima

- La parcela mínima de la vivienda vinculada a las explotaciones agrarias se establece en 6 hectáreas (60.000 m²).
- No se establece parcela mínima en la vivienda vinculada a las explotaciones ganaderas, de los recursos naturales o a la protección del medio ambiente.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 300 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²
- Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m²
- Se permiten mayores superficies de porche, que excedan de los 30 m² anteriormente referidos, computando a efectos de superficie edificable.
- La superficie construida total bajo rasante, sobre rasante y en porche no podrá rebasar los 300 metros cuadrados de superficie construida máxima autorizados en la legislación urbanística.

Condiciones específicas

Deberá acreditarse la condición de agricultor profesional, así como determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación. A estos efectos se considerarán como profesionales de la agricultura a las personas físicas que se dediquen a actividades de carácter agrario y se ocupen de manera efectiva de la explotación, y a las personas jurídicas cuyo objeto social sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición profesional justificando su afiliación al Régimen Especial Agrario o Autónomos de la Agricultura de la Seguridad Social, o mediante justificación bastante de la efectiva explotación agraria.

Las personas jurídicas, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los Estatutos, e informe favorable del Departamento competente en materia de Agricultura, y Ganadería del Gobierno de Aragón. Las Sociedades Agrarias de Transformación (S.A.T.)

podrán, alternativamente, acreditar la afiliación al Régimen Especial Agrario de todos sus miembros.

El proyecto técnico presentado para la obtención de licencia urbanística de un uso vinculado a explotaciones agropecuarias, deberá contener la descripción de la explotación con referencia a la superficie, distribución de aprovechamientos, ganados, máquinas y edificios, justificando que, por sus dimensiones y características, el uso que se solicita está vinculado a la explotación.

La adscripción de la edificación a la parcela y su vinculación a los usos que correspondan se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

2.- Vivienda vinculada a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas

Parcela mínima

- No se establece parcela mínima.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 300 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²
- Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m²
- Se permiten mayores superficies de porche, que excedan de los 30 m² anteriormente referidos, computando a efectos de superficie edificable.
- La superficie construida total bajo rasante, sobre rasante y en porche no podrá rebasar los 300 metros cuadrados de superficie construida máxima autorizados en la legislación urbanística.

Condiciones específicas

La adscripción de la edificación a la parcela y su vinculación al uso que determina su autorización se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

3.- Vivienda unifamiliar aislada

Parcela mínima

- La superficie de parcela mínima se establece en 10.000 m²

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 300 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cumbre: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²
- Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m²
- Se permiten mayores superficies de porche, que excedan de los 30 m² anteriormente referidos, computando a efectos de superficie edificable.
- La superficie construida total bajo rasante, sobre rasante y en porche no podrá rebasar los 300 metros cuadrados de superficie construida máxima autorizados en la legislación urbanística.

Condiciones específicas

Deberá justificarse que su emplazamiento no presenta riesgo de formación de núcleo de población.

Deberá acreditarse no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal ninguna otra edificación destinada al mismo uso residencial, así como, en el caso de existir cualquier otra edificación en la parcela, proceder previa o simultáneamente a su derribo.

En cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquella. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

Justificación

Incluir el parámetro de superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras, no establecido entre las determinaciones formales, y que en ausencia de regulación conlleva a soluciones de proyecto con porches desproporcionados.

Se incorpora un nuevo apartado a las Determinaciones formales al objeto de que con la nueva regulación de porches no se rebasen en ningún caso los trescientos metros cuadrados de superficie construida máxima autorizados en la legislación urbanística.

4.9. Modificación del artículo 140.- Determinaciones funcionales. Clave IA.

Redacción actual

Artículo 140.- Determinaciones funcionales. Clave IA.

- **Uso y tipología dominante.-** Industrial. El tipo arquitectónico es de edificio industrial aislado.
- **Régimen de usos:**
 - Permitidos: El único uso permitido es el de Industria, Comercial, Almacén y una vivienda para el guardián.
 - Tolerados: Se permiten oficinas auxiliares, vivienda para el guarda y locales de exposición y venta, todos ellos vinculados a la actividad industrial.
 - Prohibidos: Resto.

Los usos están sujetos a que sean compatibles con la residencia y las industrias vecinas. Los Servicios Técnicos Municipales deberán informar en la solicitud la compatibilidad del uso solicitado para la industria o el almacén.

Nueva redacción

Artículo 140.- Determinaciones funcionales. Clave IA.

- **Uso y tipología dominante.-** Industrial. El tipo arquitectónico es de edificio industrial aislado.
- **Régimen de usos:**

- Permitidos: Están permitidos los usos de Industria, Comercial, Almacén, Hostelería y una vivienda para el guardián.
- Tolerados: Se permiten oficinas auxiliares, vivienda para el guarda y locales de exposición y venta, todos ellos vinculados a la actividad industrial.
- Prohibidos: Resto.

Los usos están sujetos a que sean compatibles con la residencia y las industrias vecinas. Los Servicios Técnicos Municipales deberán informar en la solicitud la compatibilidad del uso solicitado para la industria o el almacén.

Justificación

Incluir como usos permitidos en esta zonificación los establecimientos de hostelería. La omisión de este uso, entre los relacionados como permitidos, supone dejar en régimen de fuera de ordenación usos implantados en esta zonificación, que con carácter general se contemplaban en el anterior plan general como permitidos en todo el suelo clasificado como urbano, según redacción dada en la Submodificación 4ª de la Modificación nº 4 tras la Revisión 1 del PGOU. Ello conlleva así mismo la imposibilidad de sus modificaciones, ampliaciones o, en su caso, instalación de nueva planta.

La finalidad de la modificación es permitir tanto las modificaciones y ampliaciones de los establecimientos de hostelería existentes como la autorización de instalaciones de nueva planta.

Alcañiz, 15 de mayo de 2015.
El Arquitecto Municipal,

5.- TEXTO REFUNDIDO CON LA NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Artículo 140.- Determinaciones funcionales. Clave IA.

- **Uso y tipología dominante.-** Industrial. El tipo arquitectónico es de edificio industrial aislado.
- **Régimen de usos:**
 - Permitidos: Están permitidos los usos de Industria, Comercial, Almacén, Hostelería y una vivienda para el guardián.
 - Tolerados: Se permiten oficinas auxiliares, vivienda para el guarda y locales de exposición y venta, todos ellos vinculados a la actividad industrial.
 - Prohibidos: Resto.

Los usos están sujetos a que sean compatibles con la residencia y las industrias vecinas. Los Servicios Técnicos Municipales deberán informar en la solicitud la compatibilidad del uso solicitado para la industria o el almacén.

Artículo 177.- SNUE de interés paisajístico y recreativo. Clave SNUE PP.

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

1.- Usos permitidos

De los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, únicamente están permitidos los referidos en los apartados 191.1 a) de aprovechamiento agrícola de cultivo, 191.2 a) de aprovechamiento ganadero de ganadería extensiva y 191.2 c) de instalaciones apícolas y los del artículo 191.5 de protección del medio ambiente.

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 192, relativo a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Están también permitidos los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

2.- Usos autorizables

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

3.- Usos prohibidos

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

Artículo 178.- SNUE por sus cualidades forestales. Clave SNUE PF.

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

1.- Usos permitidos

De los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, únicamente están permitidos los referidos en los apartados 191.1 a) de aprovechamiento agrícola de cultivo, 191.2 a) de aprovechamiento ganadero de ganadería extensiva, 191.2 c) de instalaciones apícolas y los del artículo 191.5 de protección del medio ambiente.

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 192, relativo a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Están también permitidos los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

2.- Usos autorizables

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

3.- Usos prohibidos

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

Artículo 179.- SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. Clave SNUE Par.

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

1.- Usos permitidos

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, excepto el referido en el apartado 191.1. b.2, relativo a masicos. Está permitido el uso de vivienda vinculada a las explotaciones agrarias del artículo 195.1, con parcela mínima de la vivienda vinculada a la explotación de 6 hectáreas (60.000 m²).

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 192, relativo a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Están también permitidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o limitaciones que concurran, los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

2.- Usos autorizables

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los vinculados con las industrias y almacenes relacionados con la manipulación de productos agropecuarios del

apartado 193.1., los de actividades terciarias del apartado 193.2, y los de actividades dotacionales del apartado 193.3 en las que se acredite su vinculación con las actividades agropecuarias.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

3.- Usos prohibidos

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

Artículo 180.- SNUE por su interés agrícola de secano. Clave SNUE Pas.

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

1.- Usos permitidos

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, excepto los referidos en los apartados 191.1. b.1, relativo a caseta de aperos o de servicios, y 191.1. b.2, relativo a masicos.

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 192, relativo a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Están también permitidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o limitaciones que concurren, los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

2.- Usos autorizables

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

3.- Usos prohibidos

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

Artículo 193.- Construcciones e instalaciones de interés público sujetas a autorización especial.

Este uso incluye las construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o interés social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

1.- Actividades industriales

Comprende las industrias y almacenes relacionados con la manipulación de productos agropecuarios y forestales, industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de la explotación e instalaciones industriales que por su tamaño o por sus características sea conveniente emplazar en el medio rural.

2.- Actividades terciarias

Comprende los usos recreativos y 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, camping, colonias y áreas de acampada, centros e instalaciones de interpretación de la naturaleza, núcleos zoológicos e instalaciones asimilables.

3.- Actividades dotacionales

Comprende los usos de equipamiento administrativo, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, religioso, recreativo, deportivo, aparcamiento, servicios funerarios e infraestructuras que justificadamente deban emplazarse en suelo no urbanizable.

Artículo 199.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente.

Las construcciones e instalaciones vinculadas al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente cumplirán las condiciones particulares establecidas para cada una de ellas en los siguientes apartados.

1.- Caseta de aperos o de servicios

Parcela mínima

- La parcela mínima en la que se puede ubicar una construcción de estas características es de 10.000 m². Las parcelas adjudicadas en el proceso de concentración parcelaria con superficie inferior a 10.000 m² tendrán la condición de parcela mínima a estos efectos.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 30 m²
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 2,50 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 3,50 metros.

Condiciones específicas

En estas casetas no se admite ningún tipo de uso residencial, por lo que queda prohibida la apertura de ventanas, salvo huecos de estricta ventilación, las instalaciones sanitarias, la compartimentación interior, la disposición de porches, chimeneas u otras obras ajenas al uso de guarda de herramientas o de la instalación de riego.

En cuanto obras de construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, de una sola planta y no destinadas al uso residencial ni público, ni de forma eventual ni permanente, podrán ser objeto del procedimiento de declaración responsable, a instancia de la Comunidad de Regantes del Calanda Alcañiz mediante la propuesta de un modelo tipo y su aprobación, si procede, por el Pleno del Ayuntamiento.

2.- Masico

Parcela mínima

- La parcela mínima se establece, tanto en el Suelo No Urbanizable Genérico Rural de regadío (SNUG RR) como en el Rural de secano (SNUG RS), en 4.000 m².

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima en Planta Baja: 1,50 m² por cada 100 m² de parcela con un máximo de 60 m²
- Superficie edificable máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²
- Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m²
- Altura máxima: 3,50 metros.
- Número de Plantas: 1 (Planta Baja)
- Altura máxima de cumbrera: 5 metros.

Condiciones específicas

En ningún caso el masico tiene carácter residencial, por lo que no puede presentar compartimentaciones propias de las viviendas como dormitorios, cocinas o baños. Se permite exclusivamente la disposición de una pila fregadero y de un aseo, dotado de inodoro, lavabo y ducha, en cuyo caso se deberá justificar la solución adoptada tanto para el abastecimiento de agua como para la evacuación de las aguas residuales.

No se permite la construcción de plantas sótanos ni el aprovechamiento bajo cubierta. Los porches deberán mantener siempre sus tres caras abiertas.

Deberá acreditarse no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal ninguna otra edificación destinada al mismo uso, así como en el caso de existir otra edificación de igual uso en la parcela proceder previa o simultáneamente al derribo de la existente.

3.- Almacenes agrícolas

Parcela mínima

La parcela mínima para la construcción de un almacén agrícola será de 4.000 m².

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 1 m² por cada 10 m² de parcela con un máximo de 1.000 metros cuadrados.
- Superficie edificable mínima: 250 metros cuadrados. Justificadamente podrán autorizarse superficies inferiores a la establecida, que en todo caso no podrán ser inferiores a 100 m².
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).

- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.

Condiciones específicas

La superficie de la construcción deberá justificarse con arreglo a la explotación existente. Esta justificación deberá acreditarse con informe favorable de la Comisión informativa municipal de Medio Ambiente. A estos efectos deberá presentarse una Memoria justificativa acompañada de:

- Certificado acreditativo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola, especificando tipos de cultivo.
- Certificado de alta en el Régimen Especial Agrario o en el Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe del CNAE correspondiente a la actividad.
- Declaración jurada de que el uso y destino del almacén será exclusivamente el relacionado con los usos agrícolas.

Constará de una sola planta, debiendo construirse las ventanas, como salvaguarda de implantación de futuros usos diferentes al autorizado, a una altura mínima de 2 metros del suelo, medidos interiormente.

Se permite como variante del almacén agrícola la construcción de “perchadas” o cubiertos, en cuanto edificaciones destinadas al almacenamiento con fines agrícolas abiertas en una o varias de sus fachadas.

4.- Bodegas

Parcela mínima

La superficie mínima de parcela para la instalación de una bodega será de 10.000 m²

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: no se establece, si bien deberá justificarse en el proyecto en función de las necesidades de uso.

Condiciones específicas

Deberá guardar una distancia mínima a cualquier núcleo de población de 500 metros.

5.- Viveros e invernaderos

Parcela mínima

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 50% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 5 metros.

Condiciones específicas

En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del diez (10) por ciento de la superficie de la parcela. En este caso deberá resolverse en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

6.- Construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas

Parcela mínima

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 40% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 7 metros.

Condiciones específicas

La superficie de la edificación destinada a la explotación ganadera será la exigida por los condicionantes funcionales del proceso de explotación.

7.- Construcciones vinculadas a explotaciones forestales

Parcela mínima

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 40% de la superficie de la parcela.

Modificación N° 1 de la Revisión N° 2 del PGOU de Alcañiz. Texto refundido.

- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 7 metros.

Condiciones específicas

La superficie de la edificación destinada a la explotación forestal será la exigida por los condicionantes funcionales del proceso de explotación.

8.- Construcciones vinculadas a las actividades extractivas

Parcela mínima

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 40% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 7 metros.

Condiciones específicas

La superficie de la edificación destinada a las actividades extractivas será la exigida por los condicionantes funcionales del proceso de explotación.

Artículo 202.- Condiciones particulares para obras de renovación de edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

Parcela mínima

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 20% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso).
- Altura máxima: 7 metros.

Condiciones específicas

No se permite el cambio de uso de este tipo de edificaciones salvo que se vayan a destinar a establecimientos hoteleros, albergues turísticos, alojamientos de turismo rural,

empresas de restauración o empresas de turismo activo, de conformidad con la normativa sectorial sobre turismo vigente.

Las obras de renovación deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización puede implicar un cambio de uso respecto al original del edificio; en este caso se permitirá, cuando justificadamente se acredite por exigencias funcionales, la ampliación de la edificación hasta un máximo de un 50% de la superficie construida existente.

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

Los edificios antiguos tradicionales objeto de estas obras de renovación deberán acreditar una antigüedad superior a cien años.

La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

Los edificios objeto de las obras de renovación podrán mantener las distancias a linderos existentes, si bien las obras de ampliación deberán cumplir los retranqueos exigibles según las condiciones generales establecidas para el suelo no urbanizable.

Artículo 203.- Condiciones Particulares de la Vivienda unifamiliar.

1.- Vivienda vinculada a las explotaciones agrarias, de los recursos naturales o a la protección del medio ambiente

Parcela mínima

- La parcela mínima de la vivienda vinculada a las explotaciones agrarias se establece en 6 hectáreas (60.000 m²).
- No se establece parcela mínima en la vivienda vinculada a las explotaciones ganaderas, de los recursos naturales o a la protección del medio ambiente.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 300 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.

- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cubierta: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²
- Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m²
- Se permiten mayores superficies de porche, que excedan de los 30 m² anteriormente referidos, computando a efectos de superficie edificable.
- La superficie construida total bajo rasante, sobre rasante y en porche no podrá rebasar los 300 metros cuadrados de superficie construida máxima autorizados en la legislación urbanística.

Condiciones específicas

Deberá acreditarse la condición de agricultor profesional, así como determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación. A estos efectos se considerarán como profesionales de la agricultura a las personas físicas que se dediquen a actividades de carácter agrario y se ocupen de manera efectiva de la explotación, y a las personas jurídicas cuyo objeto social sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición profesional justificando su afiliación al Régimen Especial Agrario o Autónomos de la Agricultura de la Seguridad Social, o mediante justificación bastante de la efectiva explotación agraria.

Las personas jurídicas, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los Estatutos, e informe favorable del Departamento competente en materia de Agricultura, y Ganadería del Gobierno de Aragón. Las Sociedades Agrarias de Transformación (S.A.T.) podrán, alternativamente, acreditar la afiliación al Régimen Especial Agrario de todos sus miembros.

El proyecto técnico presentado para la obtención de licencia urbanística de un uso vinculado a explotaciones agropecuarias, deberá contener la descripción de la explotación con referencia a la superficie, distribución de aprovechamientos, ganados, máquinas y edificios, justificando que, por sus dimensiones y características, el uso que se solicita está vinculado a la explotación.

La adscripción de la edificación a la parcela y su vinculación a los usos que correspondan se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

2.- Vivienda vinculada a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas

Parcela mínima

- No se establece parcela mínima.

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 300 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²
- Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m²
- Se permiten mayores superficies de porche, que excedan de los 30 m² anteriormente referidos, computando a efectos de superficie edificable.
- La superficie construida total bajo rasante, sobre rasante y en porche no podrá rebasar los 300 metros cuadrados de superficie construida máxima autorizados en la legislación urbanística.

Condiciones específicas

La adscripción de la edificación a la parcela y su vinculación al uso que determina su autorización se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

3.- Vivienda unifamiliar aislada

Parcela mínima

- La superficie de parcela mínima se establece en 10.000 m²

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 300 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.
- Altura máxima: 7 metros.

- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²
- Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m²
- Se permiten mayores superficies de porche, que excedan de los 30 m² anteriormente referidos, computando a efectos de superficie edificable.
- La superficie construida total bajo rasante, sobre rasante y en porche no podrá rebasar los 300 metros cuadrados de superficie construida máxima autorizados en la legislación urbanística.

Condiciones específicas

Deberá justificarse que su emplazamiento no presenta riesgo de formación de núcleo de población.

Deberá acreditarse no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal ninguna otra edificación destinada al mismo uso residencial, así como, en el caso de existir cualquier otra edificación en la parcela, proceder previa o simultáneamente a su derribo.

En cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquélla. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

Alcañiz, 15 de mayo de 2015.

El Arquitecto Municipal,