

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 2024-0374

DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, MOVILIDAD Y LOGÍSTICA
Consejo Provincial de Urbanismo. Teruel

MODIFICACIÓN Nº 6 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CANTAVIEJA

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 7 de noviembre de 2023, y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

“ PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CANTAVIEJA, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y art. 15.1 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 de :

- El artículo 3.1.2.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS, con el reparo de que deberá eliminarse del texto redactado la referencia a la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958, al haberse fijado la superficie de la parcela mínima por la Ley 6/2023.

- En el artículo 3.2.1.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO, los apartados 1, 2, 3 y 4, con el reparo de que deberán sustituirse las referencias de licencias urbanísticas por las de los títulos habilitantes de naturaleza urbana que contempla el TRLUA. Además, debe eliminarse del listado de usos de interés público o social las actividades ganaderas no ligadas a la tierra que superen el tamaño de la explotación familiar agraria.

- En el artículo 3.2.1, el apartado 6, debiendo justificar la no inclusión expresa de la exención de obligatoriedad de cumplimiento del conjunto de las condiciones establecidas en el artículo 34.2 del TRLUA para las viviendas unifamiliares aisladas, como se dispone en el artículo 35.1. c) de dicha Ley. Así mismo, deberá incluirse como condición para la rehabilitación de construcciones que se acredite de forma suficiente la preexistencia del volumen a rehabilitar y que dicha edificación responda a la tipología tradicional de la zona.

- El artículo 3.2.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

- El artículo 3.3.1.- NÚCLEO DE POBLACIÓN, salvo lo dispuesto para el apartado tercero, relativo a retranqueos, ya que se refiere a usos existentes y no a construcciones, y no establece la condición de que esas construcciones deben responder a tipologías edificatorias tradicionales, ni se justifica la elección del año 1999 como límite para tales exenciones. Tampoco se justifica la regulación de otras construcciones no destinadas a vivienda en un artículo que regula la formación de núcleo de población.

- El artículo 3.3.2.-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, que deberá reenumerarse correctamente para no coincidir con el anterior.

- El artículo 3.3.3.- SERVICIOS A LA PARCELA aunque deberá reenumerarse y eliminar la referencia al art. 54.2 del Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, manteniendo la referencia al Texto en su totalidad.

- El artículo 3.3.5.-ALDEAS, BARRIOS DESHABITADOS Y MASÍAS, SITUADOS EN SUELO NO URBANIZABLE, que deberá reenumerarse.

- El artículo 3.4.1.- DISTANCIAS MÍNIMAS de las granjas.

- El artículo 3.4.2.- CONDICIONES EXIGIBLES A LOS ALOJAMIENTOS DE GANADO.

SEGUNDO.- SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DE LA MODIFICACIÓN Nº 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CANTAVIEJA de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y art. 15.3 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 de:

- El apartado tercero del artículo 3.3.1.- NÚCLEO DE POBLACIÓN, relativo a retranqueos, ya que se refiere a usos existentes y no a construcciones, y no establece la condición de que esas construcciones deben responder a tipologías edificatorias tradicionales, ni se justifica la elección del año 1999 como límite para tales exenciones.

- El artículo 3.3.2.-CONDICIONES DE LA PARCELA, que deberá reestudiarse, al no tener en cuenta la unidad mínima de cultivo establecida en la Ley 6/2023, de 23 de febrero, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón, y no justificar el contenido del párrafo dedicado a la distancia entre edificaciones, que parece aplicarse a construcciones destinadas a usos distintos al de vivienda unifamiliar aislada, ni tampoco justificar el año 1999 como límite para considerar la rehabilitación de edificaciones en suelo no urbanizable.

TERCERO.- Suspender la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación y de su contenido normativo hasta que sean subsanados todos los reparos advertidos conforme a 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.

CUARTO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de CANTAVIEJA con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al equipo redactor para su conocimiento y efectos.”

Con fechas 5 y 7 de diciembre de 2023 se presenta nueva documentación para el levantamiento de las partes suspendidas por el Consejo Provincial de Urbanismo. Examinada la nueva documentación presentada por los Servicios Técnicos, El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2023, y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CANTAVIEJA, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y art. 15.1 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, de:

- El apartado tercero del artículo 3.3.1.- NÚCLEO DE POBLACIÓN, relativo a retranqueos.
- El artículo 3.3.2.-CONDICIONES DE LA PARCELA.

Del mismo modo se consideran subsanados todos los reparos advertidos por el Consejo Provincial de Urbanismo en su sesión de 7 de noviembre de 2023.

SEGUNDO.- Suspender la publicación del contenido normativo de la modificación hasta que sean subsanados los reparos documentales formulados en el apartado 5.3 de este acuerdo, conforme a 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.

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de CANTAVIEJA con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al equipo redactor para su conocimiento y efectos. “

Con fecha 16 de enero de 2024 se presenta documentación técnica que subsana los reparos advertidos por el Consejo Provincial de Urbanismo en su acuerdo de 19 de diciembre de 2023, por ello se hace público en este Boletín Oficial de Aragón, sección de la Provincia de Teruel, de conformidad con lo establecido 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.

ORDENANZAS CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

3. SUELO NO URBANIZABLE

3.1 DISPOSICIONES COMUNES

3.1.1 DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Lo constituirán las zonas del término municipal que deben ser preservadas inicialmente del proceso de desarrollo urbano con medidas encaminadas a evitar la transformación de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza. Sus límites vienen establecidos en los planos de ordenación correspondientes.

Se han distinguido, en estas Normas Subsidiarias, dos categorías:

Suelo No Urbanizable de Protección Especial

Dividido en cuatro zonas:

- Muela Monchén: Por su excepcional valor paisajístico, geomorfológico, hidrológico, forestal, como hábitat singular de gran fragilidad y para el mantenimiento de los procesos ecológicos y de los sistemas vitales básicos. Además de presentar parte de su superficie como Monte de Utilidad Pública de acuerdo a la Legislación de Montes.

- Pinares, prados, pastizales y relieves sobresalientes en Tarayuela, La Nava, Rocha y Cuarto Pelado: Por su alto valor paisajístico y constituir un hábitat frágil con notables calores intrínsecos de flora, fauna y gea. Además de presentar parte de su superficie como Monte de Utilidad Pública de acuerdo a la Legislación de Montes.

- Suelos aterrazados: Por su valor paisajístico y de salvaguarda de un recurso antrópico.

- Fachadas Este y Oeste del conjunto urbano de Cantavieja y su entorno inmediato: Por su alto valor paisajístico y de salvaguarda de un recurso antrópico.

Suelo No Urbanizable Genérico

Este suelo comparte con el anterior su vocación no urbana: agrícola, forestal, etc., pero, además, puede ser apto para la ubicación de determinados usos que se desarrollan a lo largo de este capítulo.

3.1.2 PARCELACIONES URBANÍSTICAS

Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre él se imponen en las presentes Ordenanzas, no dan derecho a indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva.

En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 242.2 del TRLUA, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas del cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés.

A efectos de parcelación rústica, se considera como superficie mínima:

En secano 2,5 hectáreas (25.000 m²)

En regadío 0,25 hectáreas (2.500 m²)

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de “indivisibles” en aquellos casos o fincas en las que se hayan autorizado edificaciones, e instalaciones de utilidad pública e interés social.

3.2 CONDICIONES DE USO

3.2.1. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

En esta categoría de suelo queda prohibida la urbanización y parcelación urbanística permitiéndose únicamente su utilización para los siguientes usos y actividades:

1. Usos vinculados a explotaciones agrarias y recursos naturales

Son usos vinculados a explotaciones agrarias los usos agrarios de carácter productivo tales como el cultivo agrícola, ya sea de secano o de regadío, y las obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y la creación de praderas y pastizales.

Los usos agrarios reseñados anteriormente estarán exentos del título habilitante de naturaleza urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que en cada caso procedan, y de las limitaciones que se deriven de la inclusión de los terrenos en ámbitos de suelo protegido.

Son también usos agrarios destinados a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, cuyas edificaciones están sujetos a títulos habilitantes de naturaleza urbanística, las dependencias de la propia explotación incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación, los almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas, dentro de los límites que para casos o concretos puedan determinarse, y siempre en función de su vinculación a la explotación agraria de la que forma parte. Se consideran también dependencias agrarias las instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta.

Se asimilan a las explotaciones agrarias las forestales, con las instalaciones precisas para la conservación y adecuada explotación de los montes.

Para el otorgamiento de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística para usos vinculados a explotaciones agrarias, los solicitantes deberán acreditar la condición de agricultor profesional.

En todos los usos agrarios sometidos a título habilitante de naturaleza urbanística, incluida la casa de labor o vivienda vinculada a la explotación agraria, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del beneficiario, así como determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación, mediante adscripción, inscrita en el registro de la propiedad, de la casa de labor a las parcelas.

2. Usos vinculados a explotaciones ganaderas

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

También se incluyen las actividades ganaderas no ligadas a la tierra que superen el tamaño de la explotación familiar agraria.

Son usos ganaderos sujetos a título habilitante de naturaleza urbanística los albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granas, y los almacenes para maquinaria, materias primas o productos ganaderos, dentro de los límites que para casos concretos pueda determinarse, y siempre en función de su vinculación a la explotación agraria de la que forman parte.

Para el otorgamiento de títulos habilitantes de naturaleza urbanística para usos vinculados a explotaciones agrarias, los solicitantes deberán acreditar la condición de ganadero profesional.

3. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

a) Son usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas los siguientes:

- Las obras públicas que con arreglo a proyectos debidamente aprobados se ejecutan sobre suelo no urbanizable, entendiendo por tales las relativas al sistema de comunicaciones, regulación de caudales, abastecimiento y saneamiento de aguas, entre otras.

- Las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.

- Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se incluyen las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesaje, las de aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas, las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

b) Se consideran vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas, los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica.

También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero y el uso de restaurantes y bares.

Excepcionalmente y vinculado a estos mismos usos, se admite la actividad de pequeño comercio.

Será en todo caso aplicables a los usos mencionados anteriormente la regla de no formación de núcleo de población.

4. Usos de interés público o 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.

A título orientativo se incluyen en estos usos:

a) Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario, y las de carácter público destinado a un uso agrario y recreativo.

b) Los usos agrarios en los que no quede plenamente justificada la vinculación a la explotación agraria.

c) Los núcleos zoológicos, los establecimientos para la práctica de la equitación y los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía y otras agrupaciones de animales.

d) Las piscifactorías.

e) Los mataderos

f) Las actividades extractivas, graveras, canteras y minas.

g) Los depósitos de áridos y combustibles.

h) Las actividades industriales que requieran alejamiento de núcleos urbanos y no puedan emplazarse.

i) Los vertederos de residuos y las chatarrerías.

j) Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre y los campamentos de turismo.

k) Las instalaciones deportivas.

l) Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como los centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granjas-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural.

ll) Los restantes usos dotacionales cuando necesariamente hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.

5. Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Todas estas construcciones deberán adecuarse a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, con el fin de su integración con el entorno.

6. Rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias y al medio rural.

Se deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

Podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

No será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares aisladas previsto en el artículo 34.2 del TRLUA incluido la no formación de núcleo de población.

La edificación a rehabilitar deberá responder a la tipología tradicional de la zona, debiéndose acreditar de forma suficiente la preexistencia del volumen a rehabilitar.

OTROS USOS:

Para otros usos y actividades distintos a los descritos para el Suelo No Urbanizable Genérico, se requerirá la presentación de la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, siendo la Corporación Municipal, en primera instancia, y los Organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

3.2.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL

En esta clase de suelo podrán preverse actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en Suelo no Urbanizable Especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Toda actuación, obra o instalación que se vaya a situar en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial señalado en el Plano 0-1, deberá evitar en lo posible los grandes movimientos de tierras, por el riesgo de erosión que supone en un sustrato edáfico tan frágil, además del deterioro paisajístico que pueden provocar en un territorio tan abrupto y con tantos factores limitantes.

Con carácter específico, y atendiendo a las zonas en que se ha dividido esta clase de suelo, será de aplicación lo siguiente:

- Muela Monchén y pinares, prados, pastizales y relieves sobresalientes en Tarayuela, La Nava, Rocha y Cuarto Pelado:

- El uso dominante es el aprovechamiento forestal debidamente ordenado, de forma compatible con la conservación de la naturaleza.

Son usos compatibles:

1) Los de repoblación forestal y la implantación de praderas y pastizales, así como las instalaciones precisas para la conservación y adecuada explotación de los montes.

2) Explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, siempre que cualquier edificación que se autorice se integre en las masías, mases y heredades existentes, manteniendo siempre las características tipológicas tradicionales.

3) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

4) Dentro a la Zona A se permitirán:

Los usos de utilidad pública o interés social establecidos en el apartado i) del artículo 3.2.1.4. de las presentes Ordenanzas, que cumplan simultáneamente los siguientes tres requisitos; sean reversibles, contribuyan a reducir la huella de carbono o fomenten la economía circular, y cuenten con la declaración de utilidad pública o interés social por la propia legislación estatal, quedando expresamente prohibidas las actividades extractivas, graveras, canteras y minas. Los usos de utilidad pública o interés social establecidos en el apartado m) del artículo 3.2.1.4. de las presentes Ordenanzas. En ambos casos deberán ajustarse a la normativa medioambiental vigente y cumplir con el régimen limitativo establecido en la legislación sectorial, debiendo obtener para ello los permisos y autorizaciones preceptivas.

En este tipo de suelo, queda expresamente prohibida la vivienda unifamiliar aislada de uso residencial y el resto de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social no contempladas en el presente artículo.

- Suelos aterrizados:

Son usos dominantes los aprovechamientos tradicionales en estos suelos cultivables y las obras necesarias para la mejora y acondicionamiento de los bancales y terrazas existentes.

Se consideran compatibles las dependencias ligadas a las explotaciones agrícolas, siempre que se justifique la necesidad de su implantación junto al uso al que se vincule.

En este tipo de suelo, queda expresamente prohibida la vivienda unifamiliar aislada de uso residencial y el resto de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

- Fachadas Este y Oeste del conjunto urbano de Cantavieja y su entorno inmediato:

En esta categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial queda prohibido expresamente toda construcción de edificios o instalaciones salvo las relaciones con el Cementerio y en este caso, previamente a la concesión de licencia, se redactará un Análisis de Impacto Visual de acuerdo a los requisitos reflejados en el apartado 2.3.2.13 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial.

Estas construcciones o instalaciones relacionadas con el Cementerio, se ubicarán de tal modo que no se limite el campo visual, ni se rompa o desfigure la armonía de la unidad paisajística formada por el conjunto de las fachadas Este y Oeste del núcleo urbano y las laderas con esta orientación en su entorno inmediato.

Las edificaciones y construcciones existentes actualmente en este suelo protegido quedaran fuera de ordenación a excepción del Cementerio y anejos.

El único uso permitido será el agrícola tradicional, siempre que no conlleve alteraciones sustanciales de la cubierta edáfica, y quedando prohibido cualquier construcción o edificación aunque se ligue a esa explotación agrícola.

3.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

3.3.1 NÚCLEO DE POBLACIÓN

Definición

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

Medidas tendentes a evitar la formación del núcleo de población

A fin de garantizar las condiciones de aislamiento con respecto a otras edificaciones o construcciones de uso residencial se establecen las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima a efectos urbanísticos 10.000 m² indistintamente en secano y regadío, por lo que no se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior.

2. Distancia entre edificaciones

Se fija una distancia mínima entre edificaciones de 150 metros para evitar la formación de servicios comunes. No es aplicable esta regla a la rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales destinados a uso residencial.

3. Retranqueos

Se fijan las distancias mínimas de 10 metros a la vía a que se da frente y de 3 metros a los demás linderos de la propiedad con objeto de marcar la condición de aislada de la edificación y además servir de protección de los caminos locales.

Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas, deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, ó 3 metros del borde del pavimento, si este existiese.

Cuando se trate de reforma o ampliación de construcciones residenciales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de la Modificación nº 2, que respondan a tipologías edificatorias tradicionales y dichas obras no superen el 100 % de la superficie construida, podrán mantenerse las distancias a linderos existentes.

3.3.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA

1. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima a efectos urbanísticos 10.000 m² indistintamente en secano y regadío, por lo que no se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior.

En particular, y sólo para las explotaciones agropecuarias y usos de utilidad pública o interés social no se exigirá parcela mínima.

Igualmente, podrán autorizarse instalaciones destinadas a un servicio público sobre parcelas inferiores a la mínima edificable cuando las características de la prestación del servicio así lo justifiquen.

2. Distancia entre edificaciones

Se fija una distancia mínima entre edificaciones de 150 metros para evitar la formación de servicios comunes. No es aplicable esta regla a las edificaciones o instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las ya existentes antes de aprobación de la Modificación nº 2.

Las edificaciones anteriores a la aprobación definitiva de la Modificación nº 2 que incumplan distancias no quedan fuera de ordenación y pueden ampliarse para la misma explotación, manteniendo 150 metros a las edificaciones con los que el edificio original sí que cumplía.

Tampoco es aplicable en el caso de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales.

3. Retranqueos

Se fijan las distancias mínimas de 10 metros a la vía a que se da frente y de 3 metros a los demás linderos de la propiedad, con objeto de marcar la condición de aislada de la edificación y además servir de protección de los caminos locales.

Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas, deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, ó 3 metros del borde del pavimento, si este existiese.

Cuando se trate de reforma o ampliación de construcciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de la Modificación nº 2 y dichas obras no superen el 100% de la superficie construida, podrán mantenerse las distancias a linderos existentes.

3.3.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Serán, al igual que los anteriores artículos de este Capítulo 3.3., de obligado cumplimiento para las edificaciones e instalaciones que se permitan en estas Ordenanzas para el suelo no urbanizable, marcando para las mismas las siguientes condiciones de la edificación:

1. Edificabilidad

A efectos urbanísticos, y como norma general, la edificabilidad en el suelo no urbanizable es nula. Particularmente en el caso de concesión de licencia para vivienda unifamiliar aislada, la superficie máxima permitida por parcela será de 200 m².

En el resto de los usos autorizados, la superficie máxima de ocupación será del 20 % de parcela, no entrando en el cómputo de edificabilidad las pequeñas instalaciones y los cubiertos de una sola planta vinculados a explotaciones agrarias que ocupen superficies inferiores a 15 m².

2. Altura máxima

En el caso de vivienda unifamiliar aislada la altura máxima, en el punto más desfavorable, será de 7 metros, y el número de plantas permitido será de 2, incluyendo a la planta baja.

En el resto de usos la altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10,50 metros, pero podrá admitirse la edificación o las instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel.

Condiciones higiénico-sanitarias:

A estos efectos serán aplicables las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de Suelo Urbano correspondientes.

3.3.4. SERVICIOS A LA PARCELA

En el caso de las dotaciones mínimas de servicios para las edificaciones que se vayan a instalar en suelo no urbanizable se tendrá en cuenta las siguientes:

Acceso a la parcela

La parcela deberá ser accesible para turismos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado.

Abastecimiento de agua

Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo expuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, siempre que se asegure su calidad según lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Evacuación de aguas

No se permite el vertido aguas residuales sin su previa depuración.

En todo caso, y previo a la obtención de licencia, se estará a lo dispuesto en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

3.3.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Se procurará la integración formal y volumétrica de las edificaciones en el paisaje donde se ubiquen, para ello se utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería tomadas de a arquitectura tradicional o típica. En general se recomienda la no utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas.

Todas las construcciones e instalaciones que se desarrollen en Suelo No Urbanizable deberán integrarse en el paisaje, tanto desde el punto de vista de los materiales y composición formal y volumétrica como de la situación y perspectiva.

3.3.6.- ALDEAS, BARRIOS DESHABITADOS Y MASIAS, SITUADOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Las antiguas edificaciones de viviendas tradicionales en la comarca (masías) y en Aldeas o Barrios habitados temporalmente: Casas de San Juan, La Vega, Umbría, Solana, etc., y por ello incluidos en Suelo No Urbanizable Genérico y de Protección Especial, podrán rehabilitarse para su adaptación a la finalidad de vivienda en dicha clase de suelo, siempre que mantengan sus características tipológicas tradicionales, admitiéndose pequeñas modificaciones tendentes a mejorar la condiciones higiénico-sanitarias.

Podrán mantener su volumen edificado actual y ampliarse hasta un 100 % de la superficie ya construida, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen.

En este tipo de actuaciones no será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares previsto en el artículo 3.3.1.

3.4.- GRANJAS

3.4.1 DISTANCIAS MÍNIMAS

En lo que respecta a las distancias mínimas de una granja tanto a viviendas aisladas como al límite del suelo urbano, se atenderá a la normativa vigente sectorial, Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, Orden de 13 de febrero de 2015 de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transporte, de Política Territorial e Interior, y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente que sustituye varios anexos del Decreto 94/2009 y la Orden DRS/330/2019 de 26 de marzo de 2019 por el que se actualizan varios anexos del Decreto 94/2009.

3.4.2 CONDICIONES EXIGIBLES A LOS ALOJAMIENTOS DE GANADO

Se estará a lo dispuesto en legislación de bien estar animal Ley 11/2003, de 19 de marzo, de Protección Animal en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Además se atenderán a lo regulado en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, la Orden de 13 de febrero de 2015 de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transporte, de Política Territorial e Interior, y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por el que se sustituye varios anexos del Decreto 94/2009 y la Orden DRS/330/2019 de 26 de marzo de 2019 por el que se actualizan varios anexos del Decreto 94/2009.

Respecto a porcino, cunícola, cebo, terneros y aviar, se cumplirá lo exigido por la normativa sectorial, Real Decreto 1135/2002, de 31 de octubre, relativo a las normas mínimas para la protección de cerdos, Real Decreto 306/2020, de 11 de febrero, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las granjas porcinas intensivas, y se modifica la normativa básica de ordenación de las explotaciones de ganado porcino extensivo, Real Decreto 1547/2004, de 25 de junio, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones cunícolas, Real Decreto 1047/1994, de 20 de mayo, relativo a las normas mínimas para la protección de terneros y el Real Decreto 692/2010, de 20 de mayo, por el que se establecen las normas mínimas para la protección de los pollos destinados a la producción de carne y se modifica el Real Decreto 1047/1994.

Teruel, a 31 de enero de 2024.- La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel: Ruth Cárdenas Carpi.