Dª. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 30 de Julio de 2015, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

2.- <u>ALCALA DE LA SELVA.-</u> APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.- (CPU-2015 /104).

Visto el expediente relativo a la Modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de ALCALA DE LA SELVA, se observan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación de Plan General tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 12 de junio de 2015.

SEGUNDO.- la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en el art. 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 que regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana así como la intervención del órgano autonómico que ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas; la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 160/2013, de 7 de Octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Pública, Urbanismo, Vivienda y; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El instrumento de planeamiento de primer orden vigente en la localidad de Alcalá de la Selva es un Plan General de Ordenación Urbana, redactado al amparo de la Ley 3/2009, de 17 de junio,

de Urbanismo de Aragón, que fue aprobado definitivamente en sesiones plenarias del Consejo Provincial de Urbanismo de fechas 4-07-2011, 25-04-2012, 14-06-2012. Mostrándose conformidad con el documento refundido de dicho Plan General en sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 30-10-2012.

La primera modificación del PGOU proponía la corrección de un error en el barrio de la Virgen de la Vega en lo relativo a las condiciones edificatorias de frente de parcela en las zonas de ordenación urbana *Virgen de la Vega* y *Las Majadas* que se aprobó definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 21/11/2014.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85.2 del vigente 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 acuerdo con lo dispuesto en el referido artículo y con lo establecido en el art. 8.1 a) del Decreto 129/2014, de 29 de de julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo a los que compete la aprobación definitiva de las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

TERCERO.- La documentación presentada por el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva consta del expediente municipal en el que, además de la solicitud de aprobación definitiva, obra el acuerdo plenario de aprobación inicial de fecha 12-03-2015, trámite de información pública con anuncios en la Sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 62 de 31-03-2015, y en la edición del periódico *Diario de Teruel* de fecha 18-03-2015 y certificado municipal acreditativo de la no presentación de alegaciones de fecha 4-06-2015.

En el expediente municipal también obran los siguientes **informes**:

.- Informe favorable condicionado del **Instituto Aragonés de Gestión Ambiental** de fecha 8-05-2015 estableciendo además que de acuerdo con lo previsto en el art. 12 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón se considera que la modificación no conlleva efectos significativos sobre el medio ambiente por lo que no es necesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

.- Informe Favorable de la **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural** de fecha 29-05-2015 por su afección al castillo.

Se presentan dos ejemplares del documento técnico de la modificación en formato papel suscrito por el arquitecto Carles Espílez Linares y diligenciado por la Secretaría del Ayuntamiento como documento

aprobado inicial. Se adjuntan las fichas del anexo V del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento, y el documento en formato digital.

CUARTO.- .- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece en el art. 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 el que establece, que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del citado Texto Refundido con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

QUINTO.- El expediente de modificación remitido por el Ayuntamiento de Alcala de la Selva **tiene por objeto** la modificación de varios artículos referentes a la regulación del Suelo No Urbanizable, concretamente los artículos 7.3.6, el 7.3.7, el 7.4.1, el 7.4.2 y el artículo 7.4.10 del título VII, “Normas de Protección del Suelo No Urbanizable”.

SEXTO.- La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 83 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 que dispone *La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.*

En el artículo 84 de dicho Texto legal regula la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. En su apartado 2 dispone que *Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.*

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimiento aplicable es el regulado en el art. 85 del Texto Refundido que establece que las Modificaciones aisladas deberá contener los siguientes elementos:

" a) La justificación de su necesidad o conveniencia y 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".

En cuanto al procedimiento aplicable en el art. 85. 2 del Texto Refundido se establece que las modificaciones aisladas se tramitarán por el mismo procedimiento que el de aprobación de los correspondientes planes salvo en el caso de los Planes Generales cuyas modificaciones tendrán unas 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 estratégica 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 declaración ambiental estratégica en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses."

SÉPTIMO.- A continuación se detalla la Propuesta y se procede a su valoración :

El documento presentado plantea modificar parte de los artículos que regulan el Suelo No Urbanizable. Concretamente la modificación afecta a los artículos 7.3.6 y 7.3.7 del capítulo 3 "Condiciones Particulares de la edificación en suelo no urbanizable" y a los artículos 7.4.1, 7.4.2 y 7.4.10 del capítulo 4

"Condiciones Especificas para cada categoría de SNU del título VII, "Normas de Protección del Suelo No Urbanizable"

Modificación del artículo 7.3.6

"Condiciones Particulares de la Edificación vinculada a Explotaciones Ganaderas"

Este artículo permite actualmente los usos de Explotaciones Ganaderas Domésticas en todo el Suelo no Urbanizable y la Pequeña Explotación Ganadera, definida en el artículo 2.5.2 c), únicamente en la zona general del SNU Genérico. Hay que señalar que el PGOU de Alcalá de la Selva regula dentro del SNU Genérico 3 zonas: SNUG Común, SNUG Prados de la Vega y SNUG El Castillejo. Por tanto, cuando se refiere el PGOU a la zona General del SNU Genérico debemos entender que se refiere al SNUG Común.

Por otro lado, en cuanto al uso Explotaciones Ganaderas Domésticas, actualmente el PGOU de Alcalá de la Selva lo autoriza siempre y cuando la actividad esté ligada a un uso residencial principal propio del Suelo No Urbanizable. Además, el PGOU no establece una parcela específica para este uso, sino que la remite, al no especificar una propia, a la unidad mínima de cultivo de la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 que establece 25.000 m2 para secano y 2.500 para regadío.

Durante la vigencia del Plan el Ayuntamiento ha observado que esta regulación del uso Explotaciones Ganaderas Domésticas resulta muy restrictiva ,dado que habitantes del municipio con primera o segunda residencia en los núcleos urbanos quieren alojar actividades domésticas en SNU, y para ello, se les requieren grandes extensiones de superficie en secano y además que los terrenos estén ligados a una masía.

Por este motivo la redacción de este artículo se modifica pudiendo desligar las actividades de Explotaciones Ganaderas Domésticas de los usos residenciales y estableciendo una parcela mínima para estos casos de 2.000 m2 de superficie. Además, también se modifica el artículo para añadir un nuevo apartado que regula los parámetros para la disposición de edificación vinculada a este uso de Explotaciones Ganaderas Domésticas:

a) *modo de ordenación, según el artículo 3.1.1.1.- edificación aislada*

b) superficie de la parcela mínima edificable.- 2.000 m²

a) *índice de edificabilidad neta.- 0,01 m²t/m²*

b) cantidad máxima de edificación sobre rasante.- 20 m²t

c) *retranqueos mínimos,- con respecto de cualquier linde,- 10 m.*

d) altura de cumbrera máxima.- 4 m.

Este artículo también se modifica para diferenciar dentro de la Pequeña Explotación Ganadera, (que es aquella que produce una cantidad de nitrógeno inferior a 2.500 Kg/año) entre el uso Extensivo e

Intensivo de acuerdo con lo establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, entre por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas. De este modo, hecha esta distinción, y justificado que la ganadería en extensivo ha formado parte de la economía tradicional y que ha convivido y apoyado el turismo en la zona, con esta modificación se permiten las Pequeñas Explotaciones Ganaderas en régimen extensivo, además de en el SNU Genérico Común, en algunas zonas del Suelo No Urbanizable Especial, concretamente en:

SNUE Valoración Natural del Paisaje

SNUE Protección Activa del Paisaje (Nueva zona regulada en esta modificación nº2 por omisión en la redacción del PGOU)

SNUE Protección de Patrimonio Cultural

En cuanto a la Pequeña Explotación Ganadera en Intensivo, únicamente se permite en el SNU Genérico Común, regulación que resulta bastante restrictiva atendiendo a que esta clase de suelo se encuentra junto a los zonas urbanas y urbanizables y que las distancias establecidas por el PGOU duplican las establecidas por la legislación sectorial.

REDACCIÓN ACTUAL

Art.- 7.3.6.- condiciones particulares de la edificación vinculada al uso Explotación ganadera.

1.- *El Plan General autoriza, formando parte del programa de los Usos Residenciales Propios del Suelo No Urbanizable, el uso Explotación Ganadera Doméstica (N-Egan-dom), y, solo en la zona general del suelo no urbanizable Genérico según el artículo* ***7.1.2****., el uso, Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peq).*

2.- *Las distancias mínimas de separación del uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg) a los elementos relevantes del territorio relacionados en el Anexo VII al texto articulado de RDSAIG y al suelo urbano y al suelo urbanizable, son las que se tienen multiplicando por dos (2) las estipuladas en dicha disposición. A tal efecto el suelo urbano y el suelo urbanizable tendrán la consideración de, establecimientos de alojamiento turístico.*

3.- *Los parámetros para disposición de la edificación vinculada al uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg) son los siguientes:*

a) *modo de ordenación, según el artículo* ***3.1.1.1****.- edificación aislada*
b) *superficie de la parcela mínima edificable.- 25.000 m²*
c) *índice de edificabilidad neta.- 0,02 m²t/m²*
d) cantidad máxima de edificación sobre rasante.- 1.000 m²t
a) *retranqueos mínimos,- con respecto de cualquier linde,- 10,00 m.*
f) altura de cumbrera máxima.- 11,60 m.

La edificación vinculada no puede comprender en su programa el uso vivienda en los términos del artículo ***31.a****, LUA. Los volúmenes se compondrán según lo dispuesto en el apartado "****3****" del artículo* ***7.3.4****.*

Se permitirán texturas no tradicionales,- como las características de sistemas constructivos prefabricados, cubiertas de chapa de acero, u otros,- siempre se muestren al exterior en gamas de colores blancos o térreos claros.

4.- *La dotación de servicios sanitarios, para evacuación y tratamiento de residuos de todo orden, y otros necesarios y de medidas correctoras, es la que se estipula en RDSAIG.*

REDACCIÓN MODIFICADA

Art.- 7.3.6.- condiciones particulares de la edificación vinculada al uso Explotación Ganadera.

1.- *El Plan General autoriza,* ***pudiendo estar formando*** *parte del programa de los Usos Residenciales Propios del Suelo No Urbanizable, el uso Explotación Ganadera Doméstica (N-Egan-dom),* ***en los suelos no urbanizable Especial en los que así se determina según artículos 7.4.1.- a 7.4.6.- y en el suelo no urbanizable Genérico Común, el uso, Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg) en Extensivo,*** *y, solo en la zona general del suelo no urbanizable Genérico según el artículo* ***7.1.2****., el uso, Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peq)* ***en Intensivo****.*

2.- Se diferencia en el uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg) los sistemas de explotación Extensivo e Intensivo, según definición dada en los apartados i) y j) del art.-6 del RDSAIG.

2.1.- *Las distancias mínimas de separación del uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg)* ***en intensivo*** *a los elementos relevantes del territorio relacionados en el Anexo VII al texto articulado de RDSAIG y al suelo urbano y al suelo urbanizable, son las que se tienen multiplicando por dos (2) las estipuladas en dicha disposición. A tal efecto el suelo urbano y el suelo urbanizable tendrán la consideración de, establecimientos de alojamiento turístico.*

2.2.- Las distancias mínimas de separación del uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg) en extensivo a los elementos relevantes del territorio relacionados en el Anexo VII al texto articulado de RDSAIG y al suelo urbano y al suelo urbanizable, son las estipuladas en dicha disposición o a la que lo sustituya.

3.- Los parámetros para disposición de la edificación vinculada al uso Explotación Ganadera Doméstica (N-Egan-dom) son los siguientes:

c) ***modo de ordenación, según el artículo 3.1.1.1.- edificación aislada***
d) superficie de la parcela mínima edificable.- 2.000 m²
e) ***índice de edificabilidad neta.- 0,01 m²t/m²***
f) cantidad máxima de edificación sobre rasante.- 20 m²t
g) ***retranqueos mínimos,- con respecto de cualquier linde,- 10,00 m.***
h) ***altura de cumbrera máxima.- 4,00 m.***

*Los parámetros para disposición de la edificación vinculada al uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg)****, para ambos sistemas de explotación, extensivo e intensivo,*** *son los siguientes:*

a) *modo de ordenación, según el artículo* ***3.1.1.1****.- edificación aislada*
b) *superficie de la parcela mínima edificable.- 25.000 m²*
c) *índice de edificabilidad neta.- 0,02 m²t/m²*
d) cantidad máxima de edificación sobre rasante.- 1.000 m²t
a) *retranqueos mínimos,- con respecto de cualquier linde,- 10,00 m.*
f) altura de cumbrera máxima.- 11,60 m.

La edificación vinculada no puede comprender en su programa el uso vivienda en los términos del artículo ***31.a****, LUA. Los volúmenes se compondrán según lo dispuesto en el apartado "****3****" del artículo* ***7.3.4****.*

Se permitirán texturas no tradicionales,- como las características de sistemas constructivos prefabricados, cubiertas de chapa de acero, u otros,- siempre se muestren al exterior en gamas de colores blancos o térreos claros.

4.- *La dotación de servicios sanitarios, para evacuación y tratamiento de residuos de todo orden, y otros necesarios y de medidas correctoras, es la que se estipula en RDSAIG.*

La nueva regulación del artículo 7.3.6 parece correcta y acorde con la justificación establecida en la Memoria de la modificación, no obstante, se aconseja que las referencias al SNUG Común sean únicas e inequívocas en la redacción de este nuevo artículo y por tanto, que en el primer párrafo de este artículo que se elimine la denominación de "Zona General del SNU Genérico".

Por otro lado, el nuevo párrafo 2.1 establece las distancias mínimas de separación del Anexo VII del 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. Sin embargo el el párrafo 2.2 hace referencia tanto al Decreto 94/2009 como a la disposición que los sustituya , siendo más conveniente esta última redacción.

Modificación del artículo 7.4.1
"Suelo No Urbanizable Especial, de Valoración Natural del Paisaje"

Este artículo se modifica incluso en su título que pasa a ser "Suelo No Urbanizable Especial de Valoración Natural del Paisaje y Protección Activa del Paisaje"**, con el fin de incluir en el PGOU la regulación de este tipo de SNUE.**

Esta modificación se justifica en que tanto en el artículo 7.1.2.- *zonificación del suelo no urbanizable* de las Normas Urbanísticas, como en la Memoria Justificativa del documento de Plan General de Ordenación Urbana (páginas 103 y 104), así como en la serie de planos de ordenación PO-2.1 y PO-2.2 se distinguen siete zonas dentro del Suelo No Urbanizable Especial; sin embargo, solo seis de ellas se incluyen dentro del capítulo 4.- *Condiciones específicas para cada categoría de suelo no urbanizable* del Título VII.- *Normas de protección del Suelo No Urbanizable*, no existiendo condiciones específicas en las Normas Urbanísticas que regulen el Suelo No Urbanizable Especial Protección Activa del Paisaje, obviamente como consecuencia de un error por omisión.

Dado que la zona Especial de Valoración Natural y del Paisaje (SNU-EN), regulada en el artículo 7.4.1., se encuentra estrechamente relacionada con la zona Especial Protección Activa del Paisaje (SNU-PP-AC), por referirse ambas a terrenos de interés ambiental que deben ser preservados del desarrollo urbano y de ciertas actividades, ya que se encuentran incluidas en los catálogos oficiales (ZEPASs, LICs), parece acertado que ambas clases de suelo se regule conjuntamente.

Este artículo también se modifica para permitir en estas clases de SNUE el uso de Pequeña

Explotación Ganadera en Extensivo, en relación con la modificación del artículo 7.3.6.

REDACCIÓN ACTUAL

Art.- 7.4.1.- *suelo no urbanizable especial, de Valoración Natural y del Paisaje.*

1.- *Son suelo no urbanizable especial de Valoración Natural y del Paisaje, los terrenos que, según la documentación ambiental del Plan General, se diferencian del resto del territorio por la conveniencia de ser preservados de transformaciones. Están comprendidos en esta categoría, en cualquier caso, los espacios naturales protegidos declarados conforme a su legislación reguladora, las áreas arboladas compactas,- excepto cultivos agrícolas,- el dominio público forestal, las vaguadas y barrancos que no son cauces públicos según el artículo "**6**" de la Ley de Aguas, los enclaves cultivados, ó con evidencia de haberlo sido, que por estar incluidos en Zona LIC son componentes esenciales de la estructura del paisaje rural (SNU-PP-AC) y,- siempre que no se trate de suelo urbano o suelo urbanizable,- los de interés en ser protegidos por su pendiente media superior al 25%.*

2.- *Régimen general de uso del suelo no urbanizable especial, de alto valor ecológico.*

a) *uso global.- uso global del suelo no urbanizable (N).*

*b) usos previstos, según el artículo **33.3**, LUA.- sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado "**2**" del artículo **7.2.1**, son usos susceptibles de autorización urbanística en el suelo no urbanizable especial, de Valoración Natural y del Paisaje, los siguientes:*

- *los usos, Vivienda en Edificación Rural Preexistente Objeto de Rehabilitación (N-Vrh), de los tipos Masada e Industria/Residencia Tradicional del Medio Rural, Vivienda de Turismo Rural (TH-VtRur), Albergue (TH-Alb), Restaurante (TR-Res), todos ellos, según los artículos, **7.3.2**, y **7.3.3**., solo cuando se vinculen a construcciones ya existen- tes de tipología tradicional según el artículo **2.5.2**.g; **y** el uso Explotación Ganadera Doméstica (N-Egan-dom), según el artículo **7.3.6**.*

- *el uso Hotelero (TH), según el artículo, **7.3.3**, solo cuando se vincule a construcciones ya existentes del tipo tradicional no relacionadas originalmente con el uso vivienda en cualquiera de sus modalidades.*

- *el uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg), solo cuando se trate de actividad ya existente y sin posibilidad de ampliación; y el uso Explotación Agraria (N-Eagr), solo cuando se trate de actividad ya existente ó con evidencia de haberse tenido, o al servicio de cultivos forestales.*

- *el uso Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre (N-Ncl-AFS).*

- *el uso Equipamiento Sanitario (DE-S-San) de titularidad pública para puestos de socorro.*

- *el uso Gasolineras y Estaciones de Servicio (DE-SU-Abast-Gas*) y, solo si se promueven vinculados a éste, los usos taller (IP-Ta) y Ho- telero (TH) en los términos a los que se refiere el artículo **7.3.8**.*

- *los usos que se reconozcan de utilidad pública o interés social de los siguientes: Actividades Recreativas que Hayan de Emplazarse en Medio Rural (N-Rec), y los usos comprendidos en el apartado "**1.c**" del artículo **7.2.3**.*

a) *usos prohibidos, que a efectos de lo dispuesto en el artículo **33.1**, LUA, implican la transformación del destino o naturaleza del suelo no urbanizable especial, de protección ecológica.- se considerarán de dicha condición todos los usos no reseñados en la letra "**b**".*

REDACCIÓN MODIFICADA

Art.- 7.4.1.- *suelo no urbanizable especial,* ***zonas,*** *de Valoración Natural y del Paisaje* ***(SNU-EN) y Protección Activa del Paisaje (SNU-PP-AC)***

1.- *Son suelo no urbanizable especial de Valoración Natural y del Paisaje, los terrenos que, según la documentación ambiental del Plan General, se diferencian del resto del territorio por la conveniencia de ser preservados de transformaciones. Están comprendidos en esta categoría, en cualquier caso, los espacios naturales protegidos declarados conforme a su legislación reguladora,****- excepto los que se refieren en el apartado 2,-*** *las áreas arboladas compactas,- excepto cultivos agrícolas,- el dominio público forestal, las vaguadas y barrancos que no son cauces públicos según el artículo "****6****" de la Ley de Aguas, los enclaves cultivados, ó con evidencia de haberlo sido, que por estar incluidos en Zona LIC son componentes esenciales de la estructura del paisaje rural (SNU-PP-AC) y,- siempre que no se trate de suelo urbano o suelo urbanizable,- los de interés en ser protegidos por su pendiente media superior al 25%.*

2.- Son suelo no urbanizable especial de Protección Activa del Paisaje, los enclaves cultivados, excepto silvicultura,- o con evidencia de haberlo sido, que por estar incluidos en Zona LIC son componentes esenciales de la estructura del paisaje rural (SNU-PP-AC).

3.- *Régimen general de uso* ***de las zonas*** *suelo no urbanizable especial,* ***Valoración Natural y del Paisaje (SNU-EN) y suelo no urbanizale especial de Protección Activa del Paisaje (SNU-PP-AC)***

a) *uso global.- uso global del suelo no urbanizable (N).*

b) usos previstos, según el artículo ***33.3****, LUA.- sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado "****2****" del artículo* ***7.2.1****, son usos susceptibles de autorización urbanística en el suelo no urbanizable especial, de Valoración Natural y del Paisaje* ***y en el suelo no urbanizale especial de Protección Activa del Paisaje****, los siguientes:*

- *los usos, Vivienda en Edificación Rural Preexistente Objeto de Rehabilitación (N-Vrh), de los tipos Masada e Industria/Residencia Tradicional del Medio Rural, Vivienda de Turismo Rural (TH-VtRur), Albergue (TH-Alb), Restaurante (TR-Res), todos ellos, según los artículos,* ***7.3.2****, y* ***7.3.3****., solo cuando se vinculen a construcciones ya existen- tes de tipología tradicional según el artículo* ***2.5.2****.g;* ***y*** *el uso Explotación Ganadera Doméstica (N-Egan-dom), según el artículo* ***7.3.6****.*

- *el uso Hotelero (TH), según el artículo,* ***7.3.3****, solo cuando se vincule a construcciones ya existentes del tipo tradicional no relacionadas originalmente con el uso vivienda en cualquiera de sus modalidades.*

- ***el uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg) en extensivo, según el artículo 7.3.6.,*** *el uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg)* ***en intensivo****, solo cuando se trate de actividad ya existente y sin posibilidad de ampliación; y el uso Explotación Agraria (N-Eagr), solo cuando se trate de actividad ya existente ó con evidencia de haberse tenido, o al servicio de cultivos forestales.*

- *el uso Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre (N-Ncl-AFS).*

- *el uso Equipamiento Sanitario (DE-S-San) de titularidad pública para puestos de socorro.*

- *el uso Gasolineras y Estaciones de Servicio (DE-SU-Abast-Gas*) y, solo si se promueven vinculados a éste, los usos taller (IP-Ta) y Ho- telero (TH) en los términos a los que se refiere el artículo* ***7.3.8****.*

- *los usos que se reconozcan de utilidad pública o interés social de los siguientes: Actividades Recreativas que Hayan de Emplazarse en Medio Rural (N-Rec), y los usos comprendidos en el apartado "****1.c****" del artículo* ***7.2.3****.*

a) *usos prohibidos, que a efectos de lo dispuesto en el artículo* ***33.1****, LUA, implican la transformación del destino o naturaleza del suelo no urbanizable especial, de protección*

*ecológica.- se considerarán de dicha condición todos los usos no reseñados en la letra "**b**".*

Modificación del artículo 7.3.7

"Condiciones particulares de la edificación vinculada a los usos comprendidos en la clase, *Núcleos Zoológicos"*

En relación a la inclusión del SNUE Protección Activa del Paisaje en el artículo 7.4.1, se modifica también el artículo **7.3.7 "Condiciones particulares de la edificación vinculada a los usos comprendidos en la clase, *Núcleos Zoológicos"*** ya que en él se establece que los usos de Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre se permiten en el SNUE de Valoración Natural del Paisaje y se añade también en el mismo apartado que se permite en el SNUE de Protección Activa del Paisaje.

REDACCIÓN ACTUAL

Art.- 7.3.7.- condiciones particulares de la edificación vinculada a los usos comprendidos en la clase, *Núcleos Zoológicos* (*N-Ncl*).

1.- El Plan General autoriza, el uso Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre (N-Ncl-AFS) en las zonas, Común del suelo no urbanizable genérico, y de Valoración Natural y del Paisaje del suelo no urbanizable especial, según el artículo **7.1.2**; y los usos Núcleo Zoológico (N-Ncl-Zool), y Agrupación Zoológica Lúdica (N-Ncl-Lud) solo en la zona Común del suelo no urbanizable genérico.

2.- En la zona *Común* del *suelo no urbanizable genérico*, los parámetros para disposición de la edificación vinculada a cualquiera de los usos a los que se refiere el apartado anterior y la dotación de servicios sanitarios, para evacuación y tratamiento de residuos de todo orden, y otros necesarios, y de medidas correctoras, son los estipulados en los apartados "**3**" y "**4**" del artículo **7.3.6**.

En la zona, *de Valoración Natural y del Paisaje* del *suelo no urbanizable especial*, la edificación vinculada al uso *Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre* (N-Ncl-AFS) es la que se materialice en las construcciones tradicionales ya existentes conforme a las reglas estipuladas en los artículos **7.3.2**. y **7.3.3**., según se trate de *masadas*, o de construcciones de tipología no residencial.

REDACCIÓN MODIFICADA

Art.- 7.3.7.- *condiciones particulares de la edificación vinculada a los usos comprendidos en la clase, Núcleos Zoológicos (N-Ncl).*

1.- *El Plan General autoriza, el uso Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre (N-Ncl-AFS) en las zonas, Común del suelo no urbanizable genérico, y de Valoración Natural y del Paisaje* ***y Protección Activa del Paisaje*** *del suelo no urbanizable especial, según el artículo **7.1.2**; y los usos Núcleo Zoológico (N-Ncl-Zool), y Agrupación Zoológica Lúdica (N-Ncl-Lud) solo en la zona Común del suelo no urbanizable genérico.*

2.- *En la zona Común del suelo no urbanizable genérico, los parámetros para disposición de la edificación vinculada a cualquiera de los usos a los que se refiere el apartado anterior y la dotación de servicios sanitarios, para evacuación y tratamiento de residuos de todo orden, y otros necesarios, y de medidas correctoras, son los estipulados en los apartados "**3**" y "**4**" del artículo **7.3.6**.*

*En la zona, de Valoración Natural y del Paisaje del suelo no urbanizable especial, la edificación vinculada al uso Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre (N-Ncl-AFS) es la que se materialice en las construcciones tradicionales ya existentes conforme a las reglas estipuladas en los artículos **7.3.2**. y **7.3.3**., según se trate de masadas, o de construcciones de tipología no residencial.*

Modificación del artículo 7.4.2
"Suelo No Urbanizable Especial, Protección Patrimonio Cultural"

Este artículo se modifica únicamente para permitir el uso de Pequeña Explotación Ganadera en Extensivo en esta clase de suelo en relación con la definición introducida por la modificación del artículo 7.3.6.

REDACCIÓN ACTUAL

Art.- 7.4.2.- *suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural.*

1.- Son *suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural,* las parcelas que, no siendo *suelo urbano* ó *urbanizable*, están vinculadas a los bienes inmuebles incluidos en el *Catálogo*, bien por su singular valoración histórica ó cultural (SNU-EC-IP), bien por su singular valoración arqueológica ó paleontológica (SNU-EC-YC).

2.- Régimen general de uso del suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural.

a) *uso global.- Uso Global del Suelo No Urbanizable* (N).

a) *usos previstos,* según el artículo **33.3**, LUA.- son usos susceptibles de autorización urbanística en el *suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural,* los que se reconozcan *de utilidad pública o de interés social* de los comprendidos en el apartado "**1.c**" del artículo **7.2.3**, siempre que no determinen deterioro del patrimonio cultural objeto de catalogación.

a) *usos prohibidos*, que a efectos de lo dispuesto en el artículo **33.1**, LUA, implican la *transformación del destino o naturaleza* del *suelo no urbanizable especial, Protección del patrimonio Cultural*.- se considerarán de dicha condición todos los usos no comprendidos en la letra "**b**".

REDACCIÓN MODIFICADA

Art.- 7.4.2.- *suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural.*

1.- Son *suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural,* las par- celas que, no siendo *suelo urbano* ó *urbanizable*, están vinculadas a los bienes inmuebles incluidos en el *Catálogo*, bien por su singular valoración histórica ó cultural (SNU-EC-IP), bien por su singular valoración arqueológica ó paleontológica (SNU-EC-YC).

2.- Régimen general de uso del suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural.

a) *uso global.- Uso Global del Suelo No Urbanizable* (N).

a) *usos previstos,* según el artículo **33.3**, LUA.- son usos susceptibles de autorización urbanística en el *suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural,* los que se reconozcan *de utilidad pública o de interés social* de los comprendidos en el apartado "**1.c**" del artículo **7.2.3**, siempre que no determinen deterioro del patrimonio cultural objeto de catalogación.

El uso *Pequeña Explotación Ganadera* (N-Egan-peg) en extensivo, en aquellas edificaciones que han tenido tradicionalmente este uso, masadas.

a) *usos prohibidos*, que a efectos de lo dispuesto en el artículo **33.1**, LUA, implican la *transformación del destino o naturaleza* del *suelo no urbanizable especial, Protección del patrimonio Cultural*.- se considerarán de dicha condición todos los usos no comprendidos en la letra "**b**".

Modificación del artículo 7.4.10
"Suelo No Urbanizable *genérico, El Castillejo, Campo de Golf"*

En el artículo 7.4.10.- *suelo no urbanizable genérico, El Castillejo, Campo de golf* se señala en su apartado 2 como régimen general de usos el detallado como Campo de Golf, perteneciente al grupo de usos Recreativo en Medio Rural, según los usos del PGOU, además se señala que, en cualquier caso, el uso de los terrenos se ajustará a las limitaciones u otras condiciones que se tuviesen en la licencia de la actividad.

Es deseo del municipio incorporar como uso compatible, siempre y cuando se mantenga como uso característico y principal el de Campo de Golf, otros usos deportivos que puedan servir para fomentar y apoyar en un momento dado el uso principal.

REDACCIÓN ACTUAL

Art.- 7.4.10.- *suelo no urbanizable genérico, El Castillejo, Campo de Golf.*

1.- Comprende esta categoría los terrenos ocupados a la aprobación del Plan General por el campo de golf El Castillejo.

2.- Régimen general de usos del *suelo no urbanizable genérico, El Castillejo, Campo de Golf.* El uso de esta categoría del *suelo no urbanizable genérico* es el uso detallado *Campo de Golf* perteneciente al grupo de usos, *Recreativo en Medio Rural* (N-Rec). En cualquier caso, el uso de los terrenos se ajustará a las limitaciones u otras condiciones que se tuviesen en la licencia de la actividad a la aprobación del Plan General.

REDACCIÓN MODIFICADA

Art.- 7.4.10.- *suelo no urbanizable genérico, El Castillejo, Campo de Golf.*

1.- Comprende esta categoría los terrenos ocupados a la aprobación del Plan General por el campo de golf El Castillejo.

2.- Régimen general de usos del *suelo no urbanizable genérico, El Castillejo, Campo de Golf.* El uso de esta categoría del *suelo no urbanizable genérico* es el uso detallado *Campo de Golf* perteneciente al grupo de usos, *Recreativo en Medio Rural* (N-Rec). En cualquier caso, el uso de los terrenos se ajustará a las limitaciones u otras condiciones que se tuviesen en la licencia de la actividad a la aprobación del Plan General.

Se podrán autorizar, siempre y cuando se mantenga como uso característico del suelo el uso detallado *Campo de Golf*, otros usos deportivos que sirvan como complemento o fomento del uso principal y así sean declarados por el Pleno Municipal.

Valoración Global:

Se puede considerar suficientemente justificada la modificación de parte de los artículos del capítulo 3 "Condiciones Particulares de la edificación en suelo no urbanizable" y del capítulo 4 "Condiciones Especificas para cada categoría de SNU del título VII, "Normas de Protección del Suelo No Urbanizable", y se han tenido en cuenta en su justificación los efectos sobre el territorio al que afecta esta modificación que se entienden positivos fundamentalmente por ajustarse a las demandas actuales del municipio. Sin embargo cabe señalar dos reparos además del ya señalado en la modificación del artículo 7.3.6:

1.- En el apartado 4.1 de la Documentación Técnica relativo a los objetivos de la misma se señala que se modifica el artículo 7.4.8. Sin embargo, se comprueba que este artículo no se modifica en la redacción de las Normas Urbanísticas, por tanto deberá eliminarse dicha referencia.

2.- Deberá incluirse dentro del apartado 2.1 del documento técnico "Legislación Aplicable" la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 2 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALA DE LA SELVA , por cumplir con todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el planeamiento vigente condicionado a los reparos documentales que aparecen reseñados en este acuerdo.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la aprobación definitiva de esta modificación así como al contenido normativo de la misma 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.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **ALCALÁ DE LA SELVA,** y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

Y para que así conste, a los efectos que sean procedentes, expido la presente certificación de orden y con el Visto Bueno de la presidencia.

En Teruel a,

Vº Bº

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO,

Fdo.: Carmelo Bosque Palacín