



AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
MODIFICACIÓN AISLADA Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ
(TEXTO REFUNDIDO)



ARQUITECTO: VICENTE PÉREZ BOLEA. JULIO-2021

MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ.

ÍNDICE

DOCUMENTO Nº 1: TEXTO REFUNDIDO

1.- ANTECEDENTES

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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

3.1 JUSTIFICACIÓN/CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

3.2.- PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN

4.- MODIFICACIÓN DOCUMENTACIÓN ESCRITA. NORMAS URBANÍSTICAS. ANEXO NORMATIVO I

DOCUMENTO Nº 2: MODIFICACIÓN PLANOS

1. MODIFICACIÓN PLANO 1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

- Cambio del Uso Dotacional Religioso al Uso Asistencial.

1.a Estado Actual

1.b Estado Modificado

2. MODIFICACIÓN PLANO 3.9. USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.

- Cambio del Uso Dotacional Religioso al Uso Asistencial.

2.a Estado Actual

2.b Estado Modificado

3. PLANO. AGRUPACIÓN - CESIONES

DOCUMENTO Nº 3. FICHAS NOTEPA

- ANEXO I. PARCELA CATASTRAL

- ANEXO II. INSCRIPCIONES REGISTRALES

- ANEXO III. Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo Teruel de 29 de septiembre de 2020

- ANEXO IV. Cumplimiento de reparos señalados en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2020

- ANEXO V. Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo Teruel de 22 de junio de 2021



**AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
MODIFICACIÓN AISLADA Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALCAÑIZ**

(DOCUMENTO Nº1- TEXTO REFUNDIDO)



ARQUITECTO: VICENTE PÉREZ BOLEA. JULIO-2021

**MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ.**

1.-ANTECEDENTES

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, fue redactado al amparo de lo establecido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, y aprobado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesiones de 4 de julio de 2011, 30 de octubre de 2012 y 6 de mayo de 2013. De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la ley 3/2009, de 17 de junio, se procedió a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel de 18 de junio de 2013, momento en el que entró en vigor dicho instrumento de planeamiento. Se trata de la segunda revisión del Plan General. Entre los objetivos que se plantearon a la hora de redactar la revisión del Plan General de la localidad se consideraba prioritario que, el crecimiento del tejido urbano tomara como referencia la evolución histórica de la ciudad, tratando de respetar e integrarse adecuadamente en el peculiar y notable perfil que presenta el asentamiento. De igual manera, se pretendía, con la redacción del Plan General, establecer una ordenación que mostrara una especial atención a la naturaleza geográfica del territorio, fundamentando la posición y diseño de sus componentes en las características del medio físico.

Posteriormente se tramitó el Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de Santiago y el entorno del Cuartelillo.

A finales de 2014 se redactó la modificación nº 1 del PGOU de Alcañiz, para cambiar nueve artículos de la Normativa Particular de las Normas Urbanísticas del Plan General. Del total de las submodificaciones, ocho proponen modificar la redacción de la normativa particular del Suelo no Urbanizable y sólo una de ellas hace referencia a usos en suelo urbano, concretamente en el suelo industrial. Esta modificación fue aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en sesión celebrada el 28 de abril de 2015.

En mayo de 2018 se redactó la modificación nº 2, consistente en la alteración de varios artículos de las normas urbanísticas, y en concreto los artículos 136. Determinaciones funcionales. Clave IM, el artículo 137. Determinaciones formales. Clave IM, el artículo 140. Determinaciones funcionales. Clave IA, la modificación del 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. Apartado 3.- Almacenes agrícolas, y del artículo 209. Normas particulares de los sectores. Suelo Urbanizable Delimitado SUDR-03.

Esta modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, se corresponde con la nº 4, encontrándose la nº 3, aprobada recientemente por El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2020, en la que se adoptó Acuerdo de aprobación definitiva parcial de la parte que quedó en suspenso de la Modificación Nº 3 de la Revisión Nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 28-1-2020, sin que este expediente tuviera incidencia alguna, sobre esta modificación nº 4, que se propone y que se tramitará, de acuerdo con el procedimiento establecido para los Planes Generales, según prevé el artículo 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, el 154 del Reglamento de Planeamiento y con lo dispuesto en el apartado 2) de la Disposición Transitoria Segunda del antes señalado Decreto-Legislativo y de lo previsto en el Anexo Normativo I, apartado 2) del artº 135. Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, en el que se prescribe que “para proceder a la sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existente, (religioso), solo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del Plan General previsto en el artº 78 de la LUA de 2009, actual 85 del Texto Refundido, pudiendo incorporar usos coadyuvantes al desarrollo del uso principal o pormenorizado, (asistencial)”, subsección 2ª. Asistencial. Artículos 140 al 142 inclusive.

Con fecha 29 de septiembre de 2020, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel adoptó el acuerdo en relación con la modificación aislada nº4 de la Revisión nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz (exp. 44/2020/97) aprobando, primero, de forma parcial la Modificación nº 4 de la Revisión n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2b) 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, con los siguientes reparos:

{- El cambio de uso de la parcela destinada actualmente a equipamiento privado religioso y su calificación como equipamiento asistencial privado, salvo la ejecución de nuevas edificaciones en terrenos incluidos en las zonas de flujo preferente o de inundación con periodo de retorno de 500 años que existen en la parcela, debiendo obtenerse el previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

- La nueva Alineación definida en el norte de la calle Cantonetes, debiendo justificar que se reutilizará el edificio existente para el nuevo uso

- La ejecución de nuevas edificaciones en las zonas de la parcela incluidas en el ámbito afectado por la zona de flujo preferente o zona inundable con periodo de retorno 500 años,

condicionado a la presentación de un plano de distribución de las construcciones previstas de dicho ámbito y a la pertinente autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro. }

y en segundo lugar, suspendiendo de forma parcial la aprobación definitiva de la modificación nº 4 de la Revisión n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2b) 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 en lo referente a:

- La redacción dada al artículo 135 del Anexo Normativo I de las normas urbanísticas del Plan General, ya que se deberán justificar las previsiones de usos compatibles con el uso asistencial, residencia del perdonasl empleado, usos terciarios vinculados, etc.”

Con fecha 22 de junio de 2021 el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel acordó la “Aprobación definitiva parcial de la modificación nº 4 de la Revisión n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz (C.P.U. 2020/97) acordando en primer lugar:

“Conformidad con el desistimiento de la nueva alineación definida en el margen norte de la calle Cantonetes incluida en la Modificación nº 4 de la Revisión n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, y que fue objeto de Aprobación Defintiva por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en su sesión de 29 de Septiembre de 2020”

en segundo lugar:

“Suspender de forma parcia la aprobación definitiva de la Modificación nº 4 de la Revisión n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2b) 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 puesto que carecen de lo elementos de juicio para emitir un pronunciamiento fundado de:

- La redacción dada del artículo 135 del Anexo Normativo I de las Normas Urbanísticas del Plan General, ya que no se han incorporado las justificaciones de los usos compatibles no los parámetros edificatorios necesarios para considerar adecuada al interés general la nueva regulación propuesta para los equipamientos de titularidad privada para el uso asistencial.”

y en tercer lugar:

“Se deberá presentar para la aprobación definitiva parcial de esta modificación una documentación completa, en formato digital editable y no editable y en papel, debidamente diligenciada de aprobación inicial por el Secretario Municipal y que se cumpla las determinaciones de la Norma Técnica de Planeamiento, establecidas en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 78/2017, de 23 de mayo del Gobierno de Aragón. La ficha de datos urbanísticos deberá corresponder con el modelo establecido en dicha Norma y puesto a

disposición de todos los redactores de planeamiento en la página web de la Dirección General de Urbanismo.

2. - OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El presente proyecto de modificación aislada de la ordenación urbanística vigente en el municipio de Alcañiz, responde a la necesidad de adecuar algunos parámetros urbanísticos que afectan a la parcela de la Comunidad MM. Dominicas sita en Ronda Belchite n.º 24 de Alcañiz e inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcañiz (Teruel), siendo la finca registral número 11927, Tomo 786, Libro 309, Folio 24 y Referencia Catastral 0988201YL4418G0001DI.

La parcela está ocupada por el Convento de San Gregorio Magno y San Pedro Mártir y sus huertos correspondientes. Tiene una superficie según el Catastro de Urbana, de 16.560 m² y en la que existe una superficie construida de 2.950 m², y de 16.438,20 m² según reciente levantamiento topográfico georreferenciado realizado.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz clasifica estos terrenos como Suelo Urbano Consolidado diferenciando dos situaciones:

- La parte colindante con la calle Belchite al Oeste, y con la calle Cantonetes, al Sur, en una extensión aproximada de unos 11.626,42, tiene la calificación urbanística de uso de Equipamiento privado (EP), religioso.

- Y las partes Norte y Este, calificadas en el Plan General de Ordenación Urbana con distintas situaciones urbanísticas afectadas por sistemas general y local del PGOU de Alcañiz, para espacios de viario público.

Las modificaciones planteadas para la parcela definida anteriormente son:

- a) Modificar el uso dotacional, del actual pormenorizado de religioso, por el asistencial y los coadyuvantes con este uso. Correspondiendo los mismos al docente, socio-cultural, deportivo, sanitario, administrativo y religioso.

y con carácter general del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz la siguiente:

- b) Modificación del artículo 135 del Anexo Normativo I.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

Siendo la redacción actual:

Artículo 135.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

1. Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo a equipamiento privado mantendrán su titularidad privada y podrán incorporar usos coadyuvantes a la prestación del uso principal.
2. La sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existentes sólo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del plan general previsto en el artículo 78 de la LUAr de 2009.

Proponiéndose la redacción modificada. (Propuesta):

Artículo 135.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

1. Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo a equipamiento privado mantendrán su titularidad privada y podrán incorporar usos coadyuvantes a la prestación del uso principal, esencialmente usos terciarios que resulten compatibles con el mismo.

Se permite el uso de vivienda familiar para alojar al personal dedicado a la custodia de las instalaciones, y, en su caso, de residencia comunitaria para alojar al personal vinculado a la prestación del servicio.

En cualquier caso, el porcentaje de los usos coadyuvantes no superará el 25% de la edificabilidad de la parcela de ubicación del equipamiento

2. La sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existente sólo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del plan general previsto en el artículo 78 de la LUAr de 2009.

Justificación de la Modificación Propuesta

Siendo el uso principal el asistencial, se consideran usos dotacionales coadyuvantes al mismo los Usos Dotacionales, docente, socio-cultural, deportivo, sanitario, administrativo y religioso.

Considerando a su vez compatibles los Usos Terciarios a los determinados en el “Capítulo 4 del Anexo Normativo I del PGOU de Alcañiz”; siendo, en este caso concreto, los definidos en la sección 2 “locales destinados a Oficinas y Servicios”; y sección 4 “locales destinados a Uso Recreativo”- Subsección 1ª “establecimientos de hostelería”.

Considerando que los usos terciarios aquí definidos corresponden al uso diario y normal de una Residencia de Ancianos, la cual dispone de espacios de administración, comedores y zonas de cafetería y espacios de reunión como son los centros de día que aún estando definido como un uso dotacional asistencial también podría asimilarse a esta sección 4 definida.

Además se considera la reserva de poder ejecutar dos viviendas destinadas a su uso por el personal del centro, tanto personal de Conserjería y Mantenimiento como de Administración, sin considerarse en la actualidad necesarios puesto que la Residencia de Ancianos cuenta con personal las 24 horas del día en distintos turnos.

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

3.1 JUSTIFICACIÓN/CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta esta fundamentada en dotar al municipio de un equipamiento asistencial para mayores de la tercera edad y que en una primera fase tendría necesidad de un edificio de al menos 6.500,00 m².. De igual forma y como consecuencia de lo anteriormente señalado, es necesario proceder a la modificación del uso dotacional, del actual pormenorizado, de religioso, por el asistencial y los coadyuvantes con este uso, terciario compatible con el uso principal y asimilación del régimen de usos de esta parcela al que rigen en las parcelas de los equipamientos públicos, según establece el Artículo 65 "Compatibilidad de usos" del PGOU de Alcañiz para lo cual, además se modifica con carácter general el artículo 135 del Anexo Normativo I, referente a Equipamientos Privados, para asimilarlo a los Equipamientos Públicos recogidos en el apartado 1) del artículo 133 del Anexo Normativo I.

Esta iniciativa no lleva implícita la modificación de los parámetros edificatorios asignados por el Plan General siendo éstos los que rigen para las áreas homogéneas de equipamiento Sección 10ª de la Normativa Urbanística del Plan General y en concreto los previstos en el artículo 146 apartado 2. Edificación. De las Normas Urbanísticas. Tomo II de Normativa particular, con una ocupación máxima del 60 % de la parcela neta, una altura reguladora de 12,00 m a salvo de elementos concretos y excepcionales como torres, campanarios, etc. y una edificabilidad bruta de 1,00 m²t/m²s, sobre parcela neta, pudiendo aumentarse hasta un coeficiente de 2,33 m² techo / m² suelo, si es necesario para cumplir con las exigencias del programa funcional, y siempre que así lo estime la Corporación.

La modificación, por tanto, se concreta, en el cambio del uso pormenorizado de equipamiento religioso a asistencial y sus coadyuvantes, mediante la Modificación del artículo 135 del Anexo Normativo I.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada, manteniendo los parámetros urbanísticos que rigen para las áreas homogéneas de equipamiento Sección 10ª de la Normativa Urbanística del Plan General y en concreto los previstos en el apartado 2. Edificación.

De acuerdo con lo precitado, la modificación debe considerarse como de menor entidad, ya que no afecta en ningún caso a las determinaciones del artículo 40 del Decreto-Legislativo. Por lo que la tramitación de esta modificación se realizará, según lo previsto en el artículo 57.4 para los Planes Parciales de iniciativa municipal y en lo establecido en el artículo 87 del citado Decreto-Legislativo, para las modificaciones dotacionales, como es el caso que nos ocupa. Dado que el uso es asistencial, se requerirá informe del departamento competente del Gobierno de Aragón, el cual se solicitará de forma simultánea y por el mismo plazo del periodo de información pública, así como en lo que le afecta y no derogado del artículo 156 del Reglamento de Desarrollo Parcial.

ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

Hay que considerar, que la modificación que se propone del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, al no afectar la modificación, al suelo no urbanizable o al suelo urbanizable no delimitado, de las que puedan derivarse afecciones significativas sobre el medio ambiente, por lo que no es preciso proceder a dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 11 y 12 del CAPITULO I, correspondiente al TÍTULO I. de la ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, relativos al Procedimiento de evaluación ambiental estratégica y a la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos.

3.2.- PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con lo previsto y contenido en el artículo 85, del Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, con referencia a las modificaciones aisladas de los Planes, éstas, deben contemplar, la justificación de la conveniencia de la modificación que se pretende llevar a efecto y el estudio de sus efectos sobre el territorio, así como definir el nuevo contenido del Plan General de Ordenación Urbana, con un grado de precisión análogo al que se modifica.

De igual forma se tendrá en cuenta lo previsto en el Artículo 86. "Requisitos especiales" del Decreto-Legislativo 1/2014, no siendo de aplicación en este caso, al tratarse de una modificación de escasa relevancia que no afecta al suelo urbano incrementando su superficie, ni su densidad o edificabilidad prevista inicialmente

Por modificarse los usos del suelo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.7 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro. Se adjunta en el expediente el listado de los propietarios afectados. En el caso que nos ocupa se personaliza este punto en la Comunidad MM. Dominicas del Monasterio de Santo Domingo de Guzmán. (ver anexo I. Inscripciones Registrales)

Así mismo se deberá actuar conforme a lo dispuesto en el artículo 87. Modificaciones dotacionales. La fijación y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde e información pública de un mes. Para el caso de que el uso del equipamiento fuera educativo, asistencial o sanitario, se requerirá informe

del departamento competente del Gobierno de Aragón, que se solicitará de forma simultánea y por el mismo plazo del periodo de información pública.

La modificación como ya se ha citado debe considerarse como de menor entidad, ya que no afecta en ningún caso a las determinaciones del artículo 40 del Decreto- Legislativo. Por lo que la tramitación de esta modificación se realizará, según lo previsto en el artículo 57.4 para los Planes Parciales de iniciativa municipal y en lo establecido en el artículo 87 del citado Decreto-Legislativo, para las modificaciones dotacionales, como es el caso que nos ocupa. Dado que el uso es asistencial, se requerirá informe del departamento competente del Gobierno de Aragón, el cual se solicitará de forma simultánea y por el mismo plazo del periodo de información pública, así como en lo que le afecta y no derogado del artículo 156 del Reglamento de Desarrollo Parcial.

La modificación que se plantea del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, lo es a iniciativa privada y tiene su razón y fundamento en lo recogido en el Protocolo de Intenciones, suscrito por el Ayuntamiento de Alcañiz, representado por su Alcalde- Presidente, por la Comunidad de del Monasterio Santa María del Pilar, como titulares de los terrenos y edificios del Convento que las MM. Dominicas poseen en la calle Ronda de Belchite, 24 de Alcañiz y por la mercantil Centro Residencial Alcañiz, S. L., promotora de la modificación.

La pretendida modificación se concreta en el cambio del uso pormenorizado existente, de religioso, por el asistencial y de los compatibles con el asistencial, incluido el terciario compatible con el uso principal con asimilación del régimen de usos para esta parcela al que rige en las parcelas de los equipamientos públicos.

4.- MODIFICACIÓN DOCUMENTACIÓN ESCRITA. NORMAS URBANÍSTICAS. ANEXO NORMATIVO I

Con esta modificación nº 4 del PGOU de Alcañiz se ve modificado el artículo 135 del Anexo Normativo I. - Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

Redacción actual:

Artículo 135.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

1. Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo a equipamiento privado mantendrán su titularidad privada y podrán incorporar usos coadyuvantes a la prestación del uso principal.
2. La sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existentes sólo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del plan general previsto en el artículo 78 de la LUAr de 2009.

Propuesta modificación

Artículo 135.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

1. Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo a equipamiento privado mantendrán su titularidad privada y podrán incorporar usos coadyuvantes a la prestación del uso principal, esencialmente usos terciarios que resulten compatibles con el mismo.

Se permite el uso de vivienda familiar para alojar al personal dedicado a la custodia de las instalaciones, y, en su caso, de residencia comunitaria para alojar al personal vinculado a la prestación del servicio.

En cualquier caso, el porcentaje de los usos coadyuvantes no superará el 25% de la edificabilidad de la parcela de ubicación del equipamiento

2. La sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existente sólo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del plan general previsto en el artículo 78 de la LUAr de 2009.

Las modificaciones planteadas se han recogido en el punto 2. Objeto de la modificación, en el apartado b) para la parcela definida anteriormente en cuanto a los Usos compatibles, coadyuvantes o terciarios al de asistencial y en el punto 1) de este artículo.

De igual forma se indica que la capacidad inicial de la residencia para mayores que se prevé será para 150 residentes y 30 más para centro de día.

Así mismo la residencia tendrá su emplazamiento en los terrenos no edificados de la parcela, para lo que se adjunta una planta de emplazamiento de la propuesta de ubicación, previendo la demolición del edificio donde se ubica el actual convento, motivado por la afección que el río Guadalope en su avenida de 500 años, ejerce sobre la parcela, no haciendo posible la edificación en la zona de afección. Derivado de esta casuística no se hace necesario modificar la alineación de la calle Cantonetes.

Se adjunta el plano de emplazamiento de la edificación, con grafiado de la línea de afección del río Guadalope.

Huesca, julio de 2021



Fdo: Vicente Pérez Bolea

Arquitecto nº Col. 6.279 del COAA
Arq. Técnico nº Col. 1.346 del COAAT de Huesca



AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
MODIFICACIÓN AISLADA Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALCAÑIZ
(DOCUMENTO Nº2- MODIFICACIÓN PLANOS)



ARQUITECTO: VICENTE PÉREZ BOLEA. JULIO-2021

MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ.

1. MODIFICACIÓN PLANO 1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

- Cambio del Uso Dotacional Religioso al Uso Asistencial.
 - 1.a Estado Actual
 - 1.b Estado Modificado

2. MODIFICACIÓN PLANO 3.9. USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.

- Cambio del Uso Dotacional Religioso al Uso Asistencial.
 - 2.a Estado Actual
 - 2.b Estado Modificado

3. PLANO. AGRUPACIÓN - CESIONES

CLASIFICACIÓN

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SISTEMAS GENERALES

- COMUNICACIONES:**
- VÍA INTERURBANA
 - VALES INTERZONALES Y DE PENETRACIÓN

- ESPACIOS LIBRES:**
- ESPACIOS LIBRES

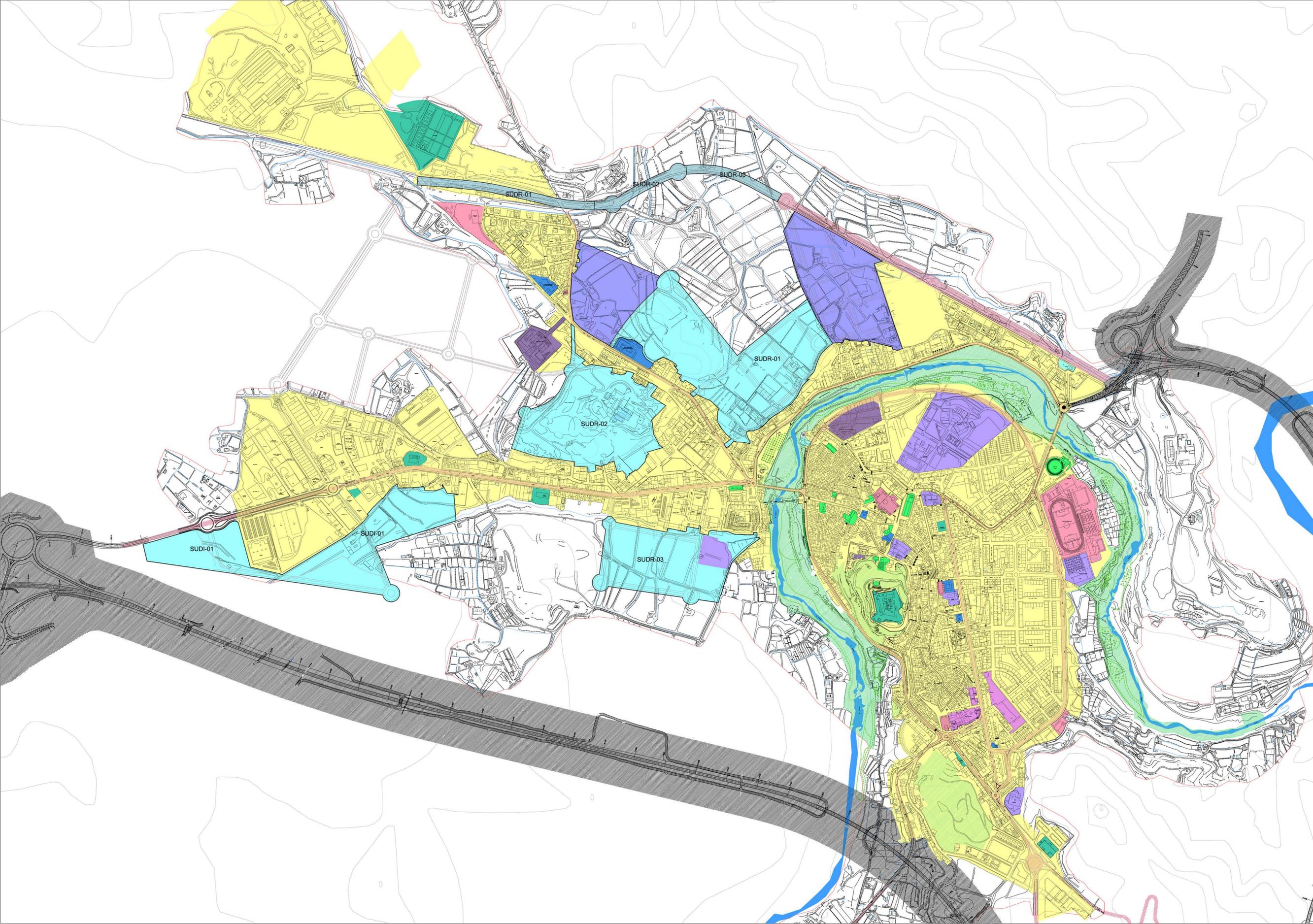
- EQUIPAMENTOS:**
- DOCENTE
 - SOCIOCULTURAL
 - DEPORTIVO
 - ASISTENCIAL
 - SANITARIO
 - ADMINISTRATIVO
 - SERVICIOS
 - POLIVALENTE
 - RELIGIOSO



AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCAÑIZ REFERENCIA: ALCAÑIZ POU
 TEXTO REFUNDIDO
 FECHA: DICIEMBRE 2012

PLANO
 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO REFERENCIA: EGT
 ESCALA 1/5000
 EQUIPO REDACTOR 3G ARQUITECTOS E.I.N. S.L.

victor honorato sigifredo martin jose m. sánchez madoz jesús m. ramírez



- CLASIFICACIÓN**
- SUELO URBANO
 - SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
 - SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- SISTEMAS GENERALES**
- COMUNICACIONES:**
- VÍA INTERURBANA
 - VALES INTERZONALES Y DE PENETRACIÓN
- ESPACIOS LIBRES:**
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS:**
- DOCENTE
 - SOCIOCULTURAL
 - DEPORTIVO
 - ASISTENCIAL
 - SANITARIO
 - ADMINISTRATIVO
 - SERVICIOS
 - POLIVALENTE
 - RELIGIOSO



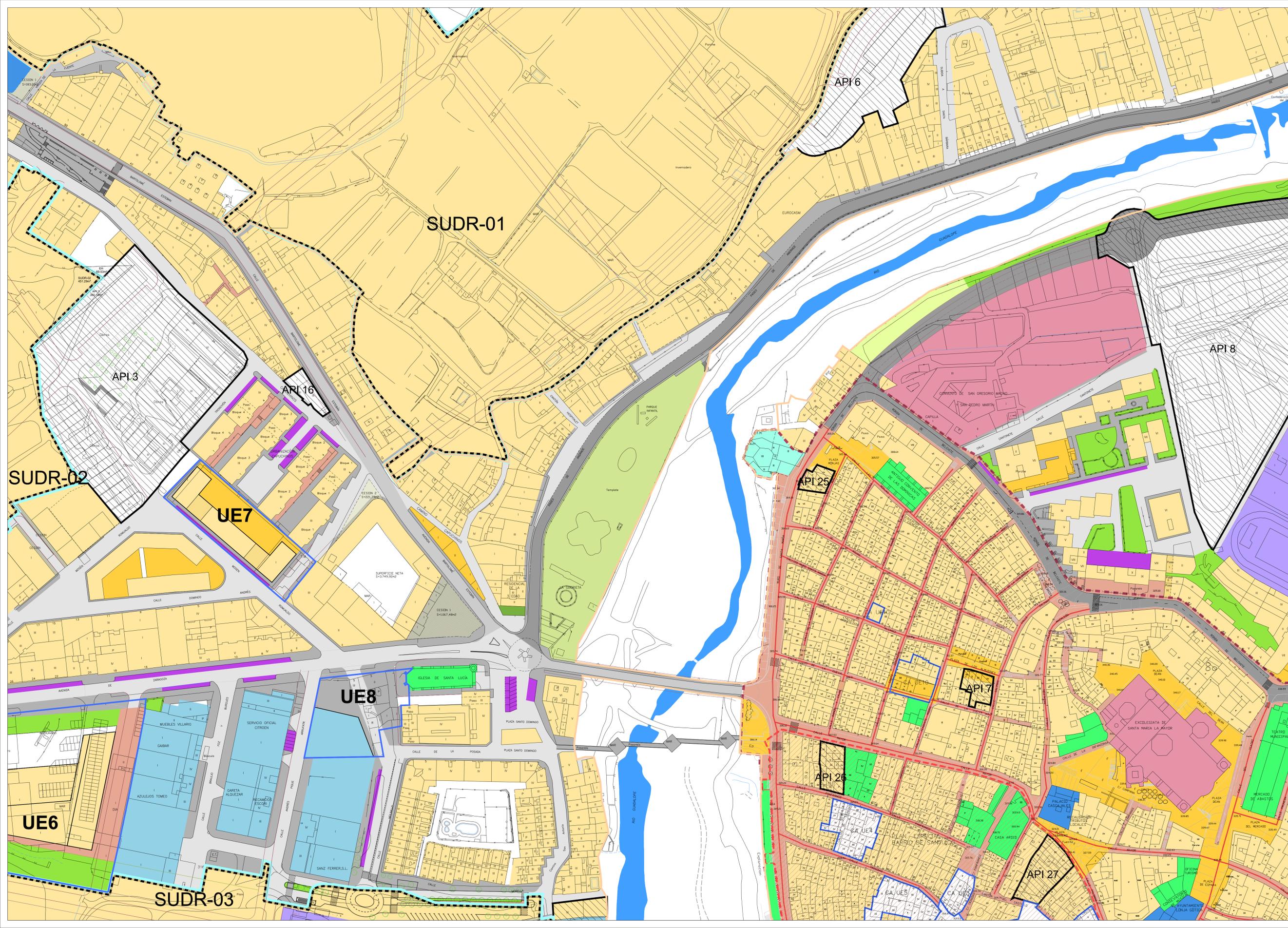
AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCAÑIZ
 MODIFICACIÓN Nº 4

REFERENCIA: ALCAÑIZ PGOU
 TEXTO REFUNDIDO
 FECHA: JULIO 2021

PLANO
 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

REFERENCIA: EGOT
 ESCALA 1/5000

EQUIPO REDACTOR VICENTE PÉREZ BOLEA



CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN

	LÍMITE DEL SUELO URBANO
	LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
	SECTOR DE PLANEAMIENTO
	UNIDAD DE EJECUCIÓN
	ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API
	ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA AOP
	ÁMBITO DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
	ÁMBITO DE BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELLLO
	LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

DETERMINACIONES FUNCIONALES. CALIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO

	RESIDENCIAL RESIDENCIAL/INDUSTRIAL		PARCELA LIBRE PRIVADA
	INDUSTRIAL		PLANTA BAJA TERCIARIO
	RESIDENCIAL VPO		

EQUIPAMENTOS

	DOCENTE DC		ASISTENCIAL A
	SOCIO-CULTURAL SC		ADMINISTRATIVO AD
	DEPORTIVO DP		SERVICIOS SE
	SANITARIO S		RELIGIOSO R
	POLIVALENTE PL		

ÁREAS LIBRES

	JARDIN		PLAZA PAVIMENTADA
	PARQUE		ZONAS LIBRES PRIVADAS
	CAUCE FLUVIAL		

APARCAMIENTO

	APARCAMIENTO		
--	--------------	--	--

SISTEMA VIARIO Y PEATONAL

	VA-CIRCUNVALACION		ACERAS
	VA-INTERZONAL		APARCAMENTOS
	VA-PENETRACION		CALLE PRIVADA
	VA-DISTRIBUCION		PEATONAL
	SENDA		COEXISTENCIA PEATONAL-RODADO
			COEXISTENCIA PEATONAL-RODADO CASCO ANTIGUO
			PASOS PEATONALES CUBIERTOS

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

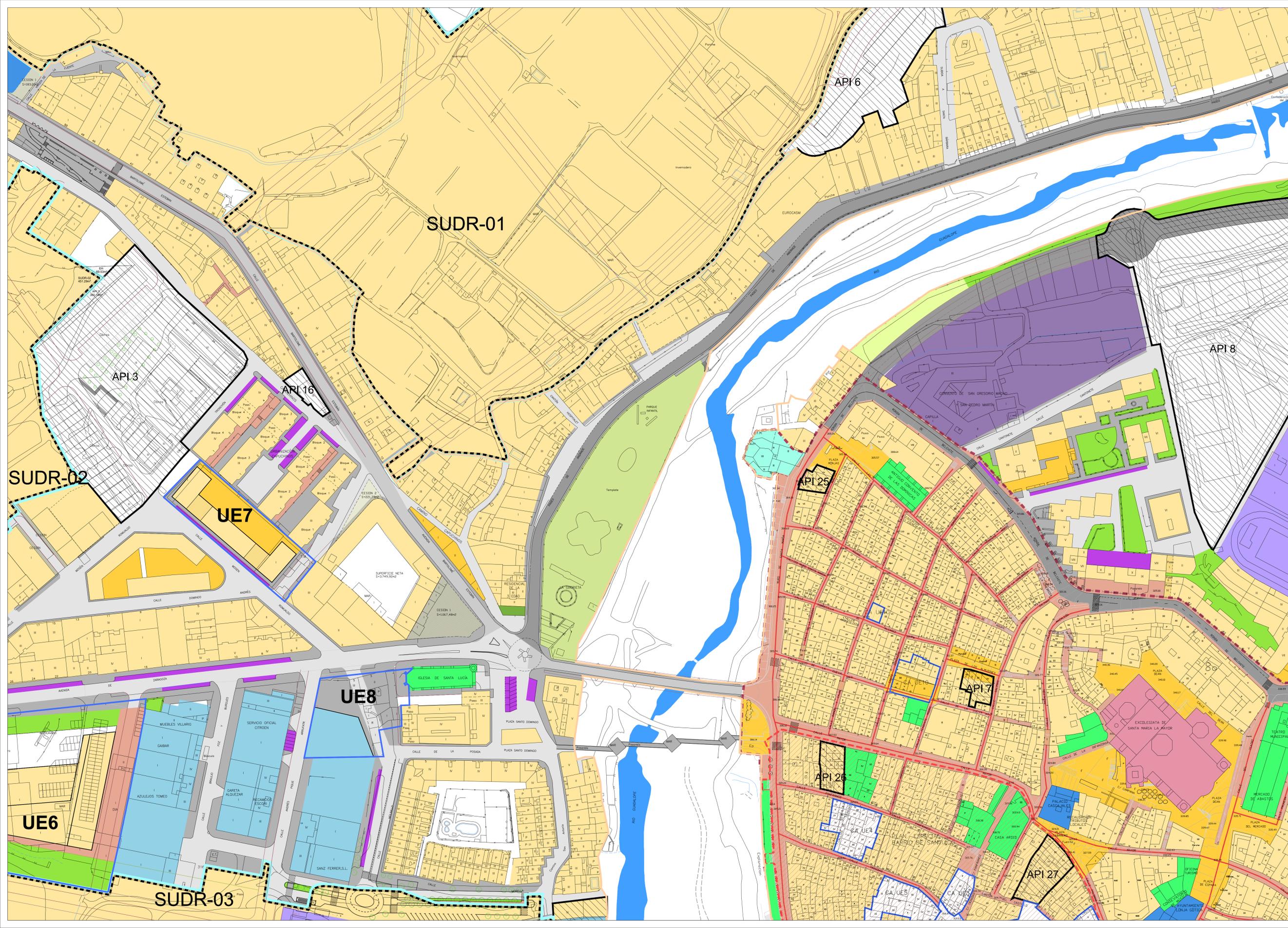
	RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL



AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCAÑIZ
 REFERENCIA: ALCAÑIZ POU
 TEXTO REFUNDIDO
 FECHA: DICIEMBRE 2012

PLANO
 USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS
 REFERENCIA: USOS
 EQUIPO REDACTOR: 3G ARQUITECTOS E.I.N. S.L.
 ESCALA 1/1000

victor honorato sigifredo marín jose m. sánchez madoz jesús m. romírez **3.9**



CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN

	LÍMITE DEL SUELO URBANO
	LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
	SECTOR DE PLANEAMIENTO
	UNIDAD DE EJECUCIÓN
	ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API
	ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA AOP
	ÁMBITO DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
	ÁMBITO DE BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELLUO
	LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

DETERMINACIONES FUNCIONALES. CALIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO

	RESIDENCIAL RESIDENCIAL/INDUSTRIAL		PARCELA LIBRE PRIVADA
	INDUSTRIAL		PLANTA BAJA TERCIARIO
	RESIDENCIAL VPO		

EQUIPAMENTOS

	DOCENTE DC		ASISTENCIAL A
	SOCIO-CULTURAL SC		ADMINISTRATIVO AD
	DEPORTIVO DP		SERVICIOS SE
	SANITARIO S		RELIGIOSO R
	POLIVALENTE PL		

ÁREAS LIBRES

	JARDIN		PLAZA PAVIMENTADA
	PARQUE		ZONAS LIBRES PRIVADAS
	CAUCE FLUVIAL		

APARCAMIENTO

	APARCAMIENTO		
--	--------------	--	--

SISTEMA VIARIO Y PEATONAL

	VA-CIRCUNVALACION		ACERAS
	VA-INTERZONAL		APARCAMENTOS
	VA-PENETRACION		CALLE PRIVADA
	VA-DISTRIBUCION		PEATONAL
	SENDA		COEXISTENCIA PEATONAL-RODADO
			COEXISTENCIA PEATONAL-RODADO CASCO ANTIGUO
			PASOS PEATONALES CUBIERTOS

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

	RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL



AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCAÑIZ
 MODIFICACIÓN N.º 4
 REFERENCIA: ALCAÑIZ POU
 TEXTO REFINIDIDO
 FECHA: JULIO 2021

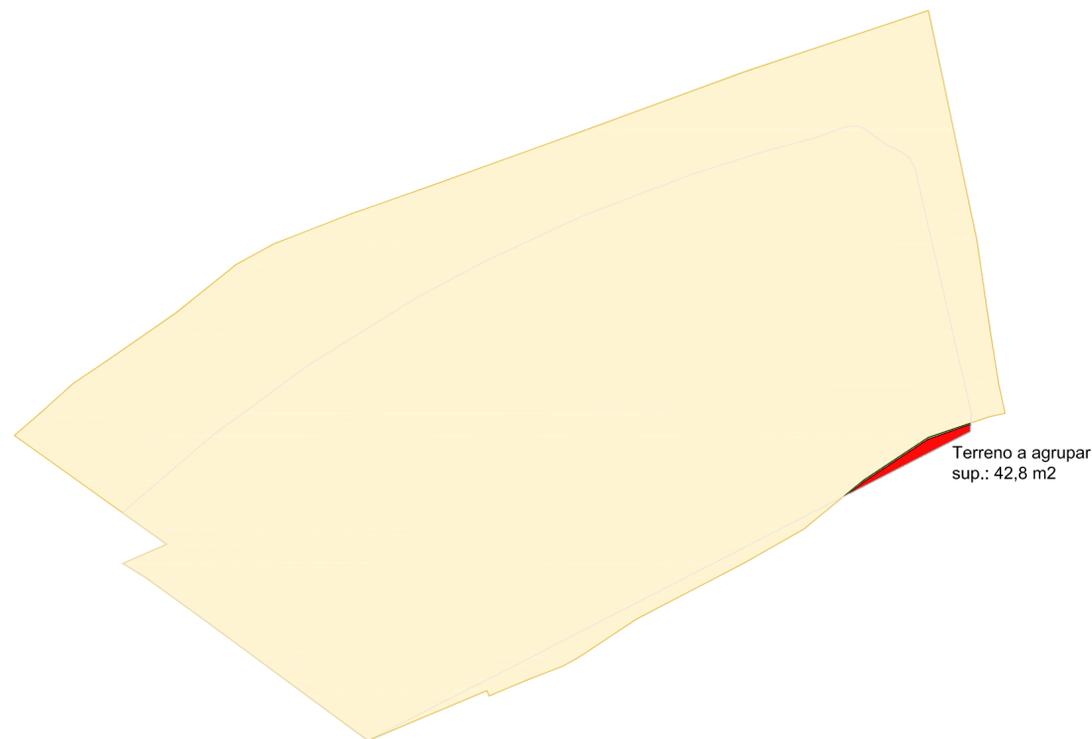
PLANO
 USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS
 EQUIPO REDACTOR: VICENTE PÉREZ BOLEA
 REFERENCIA: USOS
 ESCALA 1/1000



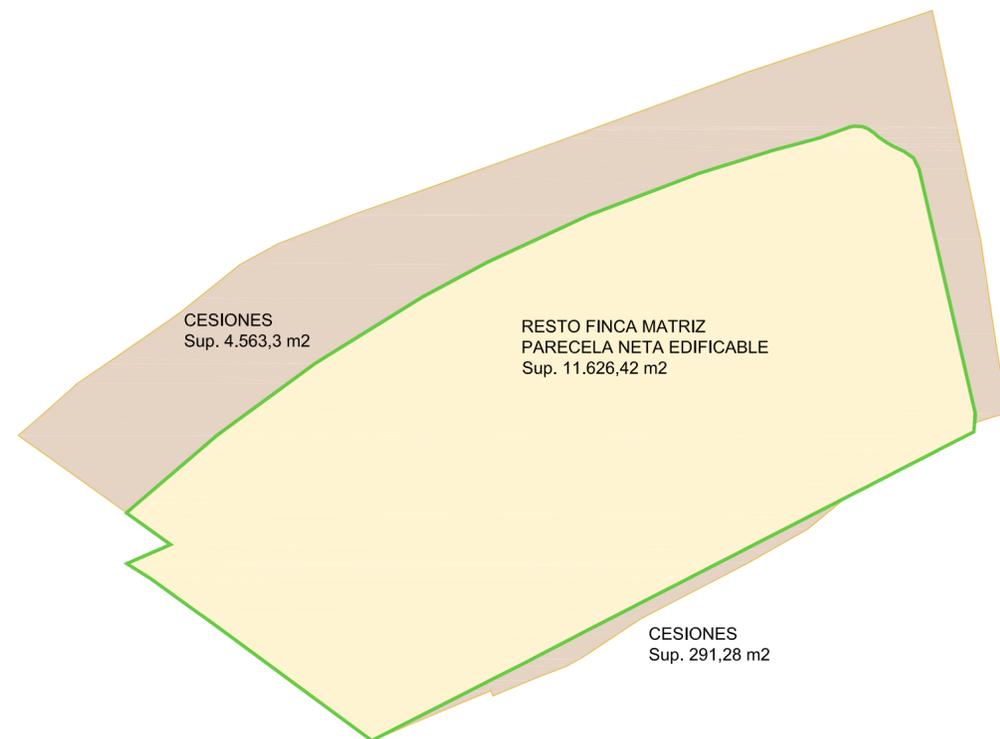
1. FINCA MATRIZ Sup. 16.438,20 m2



3. FINCA RESULTANTE Sup. 16.481,00 m2



2. Terreno a agrupar sup.: 42,8 m2



4. RESTO FINCA MATRIZ- PARCELA NETA EDIFICABLE sUP. 11.626,42 m2

ALINEACIÓN CONSTR. MÁX. (PGOU)



AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
MODIFICACIÓN AISLADA Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALCAÑIZ
(DOCUMENTO Nº3- FICHAS NOTEPA)



ARQUITECTO: VICENTE PÉREZ BOLEA. JULIO-2021

**MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ.**

FICHA ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO				ORIGEN DATOS
TITULO DEL TRABAJO	MODIFICACIÓN N.º 4 REVISIÓN N.º 2 DEL PGOU DE ALCÁÑIZ			
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	0988201YL4418G0001DI			
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	Parcela en Ronda BELCHITE nº 24			
FECHA	15/07/21			
1) DATOS GENERALES				
CÓDIGO INE	44013			IAE
PROVINCIA	TERUEL			
MUNICIPIO	ALCAÑIZ			
NÚCLEOS O ENTIDADES	ALCAÑIZ			IAE
REDACTOR	VICENTE PÉREZ BOLEA			
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
SUPERFICIE TOTAL	1,6481		Ha	PLANEAM
CLASIFICACIÓN DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO			PLANEAM
CATEGORÍA DE SUELO	SU-C			PLANEAM
USO GLOBAL	EQUIPAMIENTO			PLANEAM
DENSIDAD			viv/ha	PLANEAM
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	0		Ha	PLANEAM
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	0		Ha	PLANEAM
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1		m²/m²	PLANEAM
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	0,71		m²/m²	PLANEAM
VIVIENDA PROTEGIDA %	0	-	%	PLANEAM
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	2		años	PLANEAM
SISTEMA DE ACTUACIÓN				PLANEAM
3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	11.626,42		m²	PLANEAM
APROVECHAMIENTO ÁMBITO	11.626,42		m²	PLANEAM
% APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN	0,00 %		%	PLANEAM
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	PLANEAM
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	PLANEAM
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha	PLANEAM DESARR
	DE EQUIPAMIENTOS	1,16	Ha	PLANEAM DESARR
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,49	Ha	PLANEAM DESARR
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN				PLANEAM DESARR
USOS COMPATIBLES	Dotacionales, docente, socio-cultural, deportivo, sanitario, administrativo y religioso. Oficinas y Servicios, Hostelero			PLANEAM

FICHA ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO				ORIGEN DATOS
USOS INCOMPATIBLES	Hoteler, agrícola, industrial			PLANEAM
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO				PLANEAM
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES		viv	PLANEAM
	PROTEGIDAS		viv	PLANEAM
	TURÍSTICAS		viv	PLANEAM
	TOTALES		- viv	
PLAZOS	URBANIZACIÓN	4	años	PLANEAM DESARR
	CESIÓN	4	años	PLANEAM DESARR
	EDIFICACIÓN	4	años	PLANEAM DESARR



AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
MODIFICACIÓN AISLADA Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALCAÑIZ
(ANEXOS)



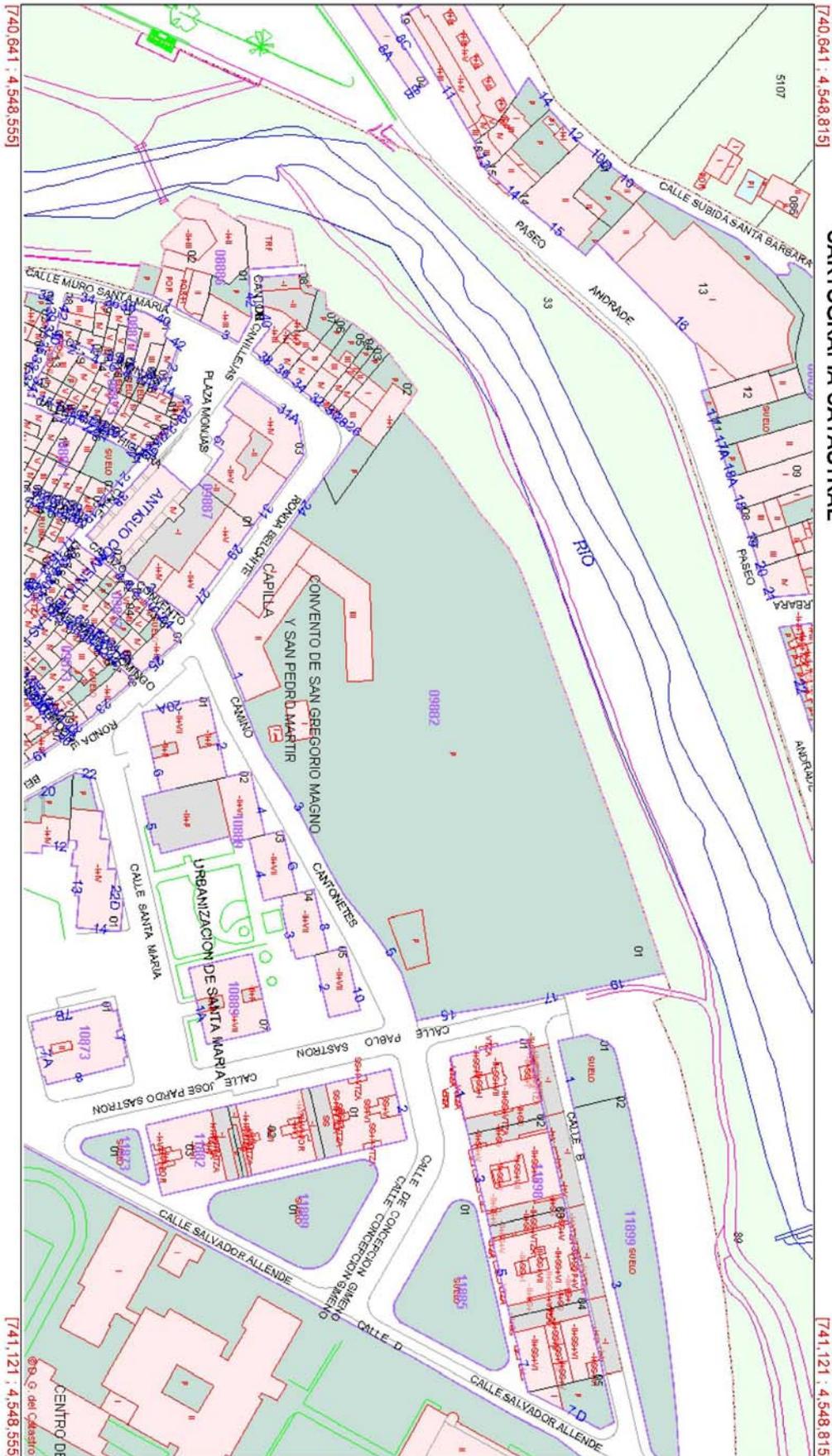
ARQUITECTO: VICENTE PÉREZ BOLEA. JULIO-2021

MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ.

- ANEXO I. PARCELA CATASTRAL
- ANEXO II. INSCRIPCIONES REGISTRALES
- ANEXO III. Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo Teruel de 29 de septiembre de 2020
- ANEXO IV. Cumplimiento de reparos señalados en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2020
- ANEXO V. Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo Teruel de 22 de junio de 2021

- ANEXO I. PARCELA CATASTRAL

5.- PARCELA CATASTRAL



740 641 : 4 548 8151

741,121 : 4,548,8151

740 641 : 4 548 5651

741,121 : 4,548,5651

Coordenadas del centro: X = 740,981 Y = 4,548,885

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 13/04/20



GOBIERNO DE ESPAÑA



MINISTERIO DE HACIENDA



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA



DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL



Provincia de TERUEL
Municipio de ALCAÑIZ
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89
ESCALA 1:2.000

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha
12/4/2020

Hora
14:21:05

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
0988201YL4418G0001DI

Localización
RD BELCHITE 24
44600 ALCAÑIZ (TERUEL)

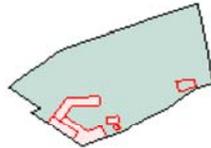
Clase
Urbano

Uso principal
Residencial

Superficie construida(*)
2.950 m²

Año construcción
1962

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización
RD BELCHITE 24
ALCAÑIZ (TERUEL)

Superficie gráfica
16.447 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	E	00	01	396
VIVIENDA	E	00	01	518
RELIGIOSO		00	00	384
ALMACEN		00	00	116
DEPORTIVO		00	00	164
VIVIENDA	E	01	01	914
VIVIENDA	E	02	02	458

- ANEXO II. INSCRIPCIONES REGISTRALES



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 3719935

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCAÑIZ

Solicitante: ARZOBISPADO DE ZARAGOZA

D A T O S D E L A F I N C A

Finca y Municipio: FINCA DE ALCAÑIZ N°: 11927

N° de Código Registral Unico 44002000608051

Naturaleza de la finca: URBANA: convento

CALLE RONDA DE BELCHITE

Número: 24

Superficie: dieciséis mil quinientos sesenta metros cuadrados Construida: dos mil novecientos cincuenta metros cuadrados

Referencia Catastral: 0988201YL4418G0001DI



D E S C R I P C I O N D E L A F I N C A

Urbana.- Convento de Religiosas en la Ciudad de Alcañiz situado en la Ronda de Belchite, número 24. Tiene una superficie de suelo de dieciséis mil quinientos sesenta metros cuadrados, de los que mil quinientos setenta y ocho metros cuadrados corresponden a la superficie ocupada en planta por la edificación y una superficie construida de dos mil novecientos cincuenta metros cuadrados. Sus linderos perimetrales son: Frente, calle Ronda de Belchite e inmueble número veintiséis de la calle Ronda de Belchite; Derecha entrando, Camino Cantonetes; Izquierda, río Guadalope; y Fondo, calle Pablo Sastrón.

T I T U L A R I D A D E S

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MONASTERIO SANTO DOMINGO DE GUZMAN 61,1115% del pleno dominio.	R5000893G	786	309	24	3
MONASTERIO SANTA MARIA DEL PILAR DE 38,8885% del pleno dominio.	R5000895B	786	309	24	3

Por título de sucesión por extinción, el veinticuatro de septiembre de dos mil diez, ante el Notario, don Jose Manuel Enciso Sánchez, con número de protocolo 1.320, a la que se une diligencia de subsanación extendida el Zaragoza, el día nueve de febrero de dos mil once, por el mismo Notario y causante de la inscripción 3ª, de fecha 23 de Febrero de 2011.

C A R G A S

AFFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, con respecto al cual se ha alegado EXENCION en cuanto a lo adjudicado al MONASTERIO SANTO DOMINGO DE GUZMAN de Zaragoza. Alcañiz a 23 de Febrero de 2.011.- CADUCADA pendiente de su CANCELACION REGISTRAL.

AFFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS al pago de las liquidaciones que puedan

girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, con respecto al cual se ha alegado EXENCION en cuanto a lo adjudicado al MONASTERIO SANTA MARIA DEL PILAR de Zaragoza. Alcañiz a 23 de Febrero de 2.011.- CADUCADA pendiente de su CANCELACION REGISTRAL.

Limitaciones del 207 de la L.H. Esta inscripción se practica de conformidad con el artículo 38 de la Ley 33/2.003 de 3 de Noviembre, con las limitaciones del artículo 207 de la Ley Hipotecaria y procediéndose a notificar con esta fecha a la Confederación Hidrográfica del Ebro y al Ayuntamiento de Alcañiz, colindantes de esta finca, la práctica de esta inscripción. CADUCADA pendiente de su CANCELACION REGISTRAL.



Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Alcañiz , 11:49 del 3 de Febrero de 2017

ADVERTENCIAS:

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

- ANEXO III. Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo Teruel de 29 de septiembre de 2020

D^a. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día **29 de Septiembre de 2020**, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

6.- ALCAÑIZ.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ. (C.P.U. 2020/97)

Visto el expediente relativo a la **Modificación Nº 4 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ**, se observan los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 31 de julio de 2020, admitiéndose a trámite.

SEGUNDO.- Por 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, en el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Aisladas 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 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; el Decreto de 5 de Agosto de 2019 del Presidente del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 93/2019, de 8 de Agosto del Gobierno de Aragón por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; 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 general vigente en el municipio de Alcañiz es un Plan General de Ordenación Urbana, cuya revisión nº 2 fue aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de

Urbanismo en sesiones de fechas 4 de julio de 2011, 30 de octubre de 2012 y 6 de mayo de 2013. De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la ley 3/2009 de 17 de junio de 2009 se procedió a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel de 18 de junio de 2013.

Hasta el momento se han tramitado tres modificaciones aisladas, aprobadas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en fechas 28 de abril de 2015, 25 de septiembre de 2018 y 28 de enero de 2020, respectivamente. Las modificaciones nº 2 y 3 fueron aprobadas definitivamente de forma parcial.

El objeto de la modificación nº 1 consistía en:

- Mejorar la redacción en determinados artículos en el suelo no urbanizable para corregir algunas imprecisiones detectadas tras la aplicación del PGOU transcurrido un año de su vigencia.
- Incluir el uso hostelero en un determinado ámbito de suelo urbano industrial.
- Disminuir la limitación de los almacenes agrícolas y aumentar la de las casetas de aperos.

El expediente de modificación puntual Nº 2 tramitado por el Ayuntamiento de Alcañiz, tenía como objeto:

- Modificación de la redacción de varios artículos de las ordenanzas para permitir nuevos usos o regular determinados conceptos para incluir o modificar algunas determinaciones del PGOU que tras estos años de vigencia se han acordado necesarias.
- Cambio de uso en el ámbito del Casino Artístico de socio-cultural a asistencial.

La modificación aislada nº 3 tuvo por objeto el cambio del uso característico del área de ordenación específica AOE2, definida en el suelo urbano del Plan General de Alcañiz, en la zona del Molinillo, y pasar del uso hotelero al uso residencial. Este ámbito se introdujo mediante la modificación nº 9 de la revisión nº 1 del Plan General, aprobada definitivamente en 2008, y se incorporó a la revisión nº 2 del Plan General vigente. El Consejo Provincial de Urbanismo acordó en las sesiones de fechas 6 de noviembre de 2018 y 28 de enero de 2020 aprobar definitivamente de forma parcial esta modificación, manteniendo en suspenso la Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado, por no haberse cumplido el requisito establecido en el artículo 86.6 en relación con la compensación en metálico al Ayuntamiento de la cesión obligatoria legal del 10% del aprovechamiento medio de la Unidad. Así mismo, se suspendió la aprobación definitiva de la redacción dada al artículo 112.bis de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En cuanto a planeamiento de desarrollo, posteriormente a la aprobación de la Revisión Nº2 y antes de la aprobación definitiva de la modificación nº 1, se tramitó y aprobó el Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de Santiago y el entorno del Cuartelillo.

SEGUNDO.- Este expediente **se tramita** ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Alcañiz, que en aplicación de los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente **fue aprobado inicialmente** por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Alcañiz en la sesión celebrada el 2 de junio de 2020. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 22 de junio de 2020, así como en el Diario de Teruel del 11 de ese mismo mes. El Secretario del Ayuntamiento emite certificado el 23 de julio de 2020, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones presentadas a la aprobación inicial.

En cuanto a los **informes sectoriales emitidos** sobre el objeto de la modificación, constan en el expediente administrativo los siguientes:

- Informe del instituto Aragonés de Servicios Sociales, emitido el 24 de julio de 2020, en sentido favorable, en cuanto a la implantación de los usos sociales y asistenciales.

TERCERO.- La **documentación técnica presentada** consta de 1 ejemplar en formato papel y digital no editable, redactado por el Arquitecto D. Vicente Pérez Bolea, diligenciado por el Secretario del Ayuntamiento como documento aprobado inicialmente, que contiene los siguientes documentos, fechados en mayo de 2018:

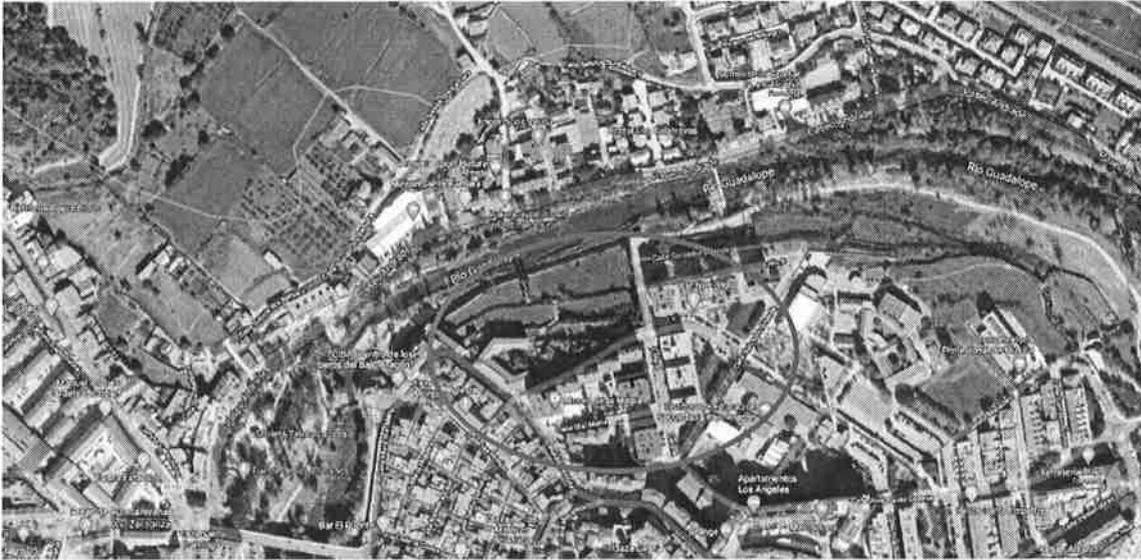
1. Antecedentes.
2. Objeto de la modificación.
3. Justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación.
 - 3.1.- Justificación/conveniencia de la modificación.
 - 3.2.- Procedimiento de la modificación.
4. Modificación, documentación escrita. Normas Urbanísticas. Anexo Normativo I.
5. Parcela catastral.
6. Anexo I. Inscripciones registrales.
7. Modificación Planos.
 - 7.1.- Modificación Plano 1. Estructura General y Orgánica del Territorio.
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
 - 7.2.- Modificación Plano 2.9. Alineaciones.
 - Cambio de alineación de parcela en calle Cantonetes.

- 7.3.- Modificación Plano 3.9. Usos del suelo y de la edificación.
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
- 7.4.- Modificación Plano 4.9.- Clasificación del suelo y gestión.
 - Cambio de alineación de parcela Clave EP (Equipamiento Privado).

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establecen en el art. 85.2 del 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 objeto del expediente consiste en:

- 1.- Cambiar el uso dotacional religioso que tiene asignado la parcela correspondiente al Convento de San Gregorio Magno y al Convento de San Pedro Mártir, con sus huertos correspondientes, en el vigente plan general de ordenación Urbana de Alcañiz, y asignarle el uso dotacional asistencial con sus usos coadyuvantes.
- 2.- Modificar las alineaciones establecidas en el Plan General en la calle Cantonetes, que limita por el sur la parcela objeto de cambio de uso, con el fin de adaptarlas a la realidad edificatoria.
- 3.- Modificación del artículo 135 del Anexo Normativo I.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada. Se propone regular los usos compatibles terciarios vinculados a estos equipamientos con los previstos para los equipamientos públicos en el Plan General.



SEXTO .- Justificación legal de la Modificación.

Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 2 de junio de 2020, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación a este expediente el citado texto refundido, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 83.3 de este Texto Refundido, 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 la citada Ley se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. En su apartado 2 dispone *"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 del artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las particularidades que señala el artículo 85.2 de dicha Ley, que asigna la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas de planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 de la Ley 3/2009 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

SÉPTIMO.- CONTENIDO Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

La modificación aislada tiene por objeto principal el cambio del uso característico del ámbito formado por la parcela catastral ubicada en la Ronda de Belchite nº 24 de Alcañiz, que actualmente es dotacional religioso, para pasar a ser dotacional asistencial. Tiene una superficie total de 16.447 m² según Catastro, y una superficie construida de 2.950 m², con una ocupación en planta de 1578 m² de las edificaciones.

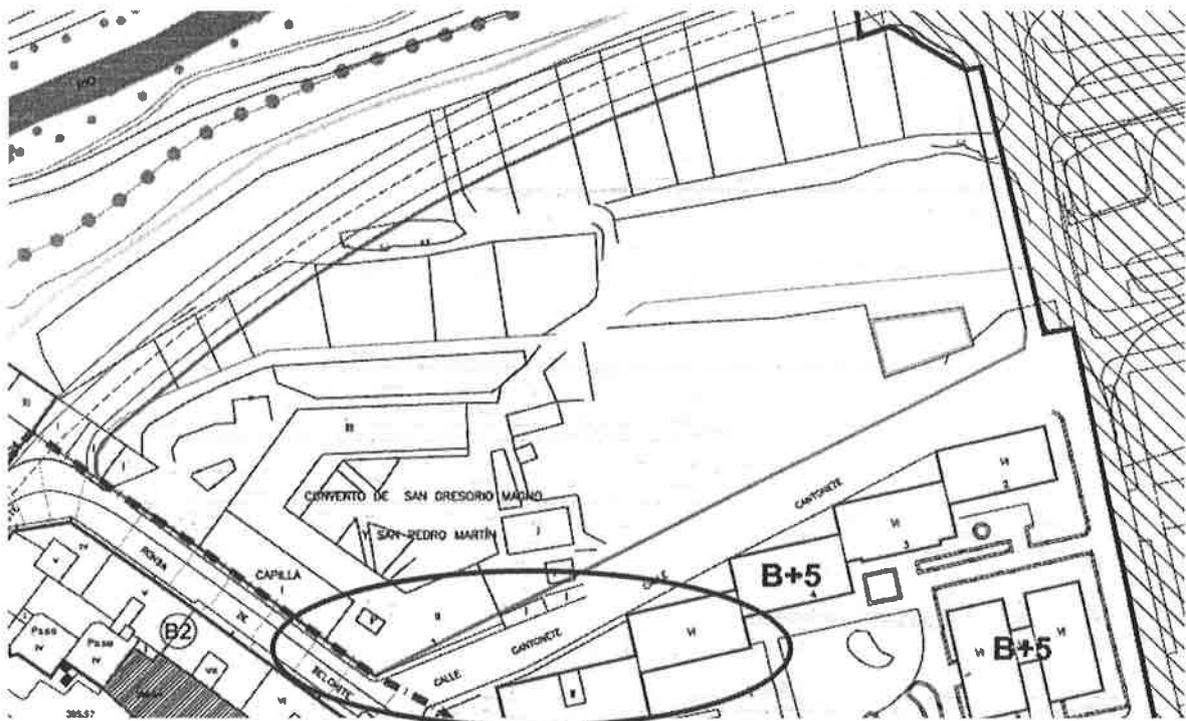




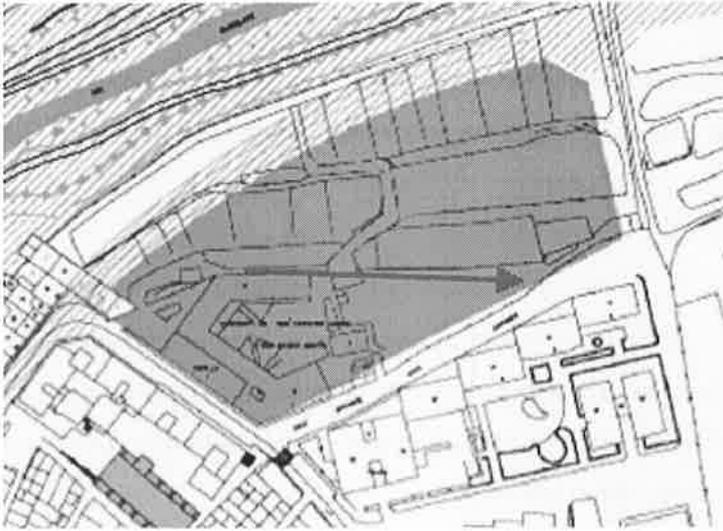
La titular del inmueble es la Congregación de las Madres Dominicas. El Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz clasifica estos terrenos como Suelo Urbano Consolidado, Equipamiento Privado de uso religioso.



Por otra parte, observando las alineaciones definidas para la manzana destinada a equipamiento religioso, se constata que la alineación definida para la calle Cantonetes se retranquea una pequeña distancia con respecto a las fachadas de los edificios actuales.

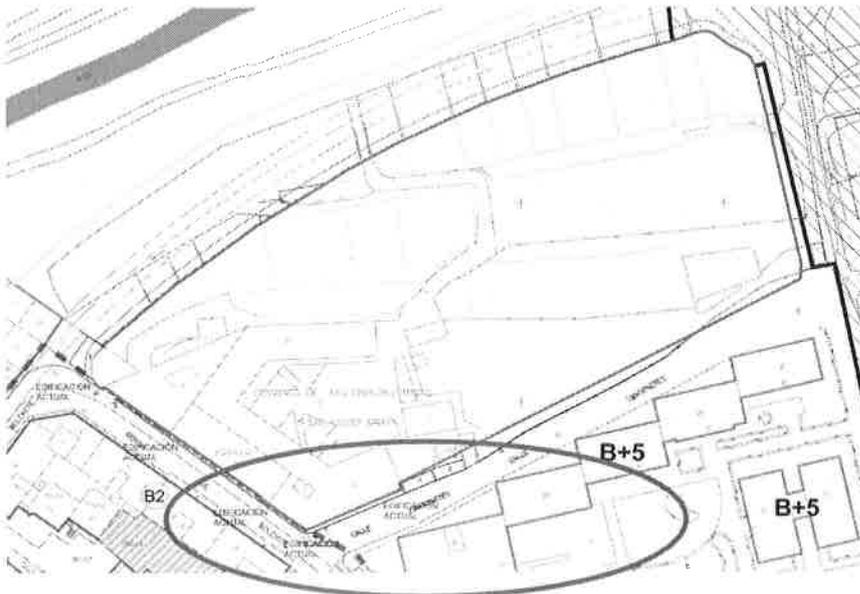


Como se puede apreciar, parte de las construcciones existentes quedan fuera de ordenación con la alineación de la calle definida en el Plan General. Con el fin de recuperar estos edificios para el uso asistencial, se propone modificar la alineación de esta calle, que queda definida del siguiente modo:



EQUIPAMIENTOS:

	DOCENTE
	SOCIOCULTURAL
	DEPORTIVO
	ASISTENCIAL
	SANITARIO
	ADMINISTRATIVO
	SERVICIOS
	POLIVALENTE
	RELIGIOSO



De este modo, con el pequeño quiebro de la alineación, se permite que el edificio de dos alturas no quede fuera de ordenación y se pueda conceder el título habilitante correspondiente para la actividad de uso asistencial.

Finalmente, y con el fin de permitir el uso terciario compatible con el uso principal asistencial, y la asimilación del régimen de usos en esta parcela al que rige en las parcelas destinadas a equipamientos públicos, según establece el artículo 65 de las Normas urbanísticas del Plan General, se propone la modificación del artículo 135 del Anexo normativo I, relativo a Equipamientos Provados, para asimilarlo a los Equipamientos Públicos recogidos en el artículo 133 del citado Anexo normativo I.

La redacción se amplía con las siguientes determinaciones:

Artículo 135.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

1. Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo a equipamiento privado mantendrán su titularidad privada y podrán incorporar usos coadyuvantes a la prestación del uso principal, esencialmente usos terciarios que resulten compatibles con el mismo. Se permite el uso de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones, y, en su caso, de residencia comunitaria para alojar al personal vinculado a la prestación del servicio.
2. La sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existente sólo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del plan general previsto en el artículo 78 de la LUAr de 2009.

La propuesta no modifica los parámetros edificatorios asignados por el Plan General, siendo éstos los previstos en el artículo 146.2 del Tomo II de normativa Particular, que establece:

- Ocupación máxima del 60% de la parcela neta.
- Altura reguladora máxima de 12,00 metros, a salvo de elementos excepcionales.
- Edificabilidad sobre parcela neta de 1,00 m²/m², que podría elevarse hasta 2,33 si la Corporación estima que es necesario para cumplir el programa funcional.

Se considera que esta modificación no altera la ordenación estructural ni el modelo de evolución urbana definidos en el Plan General, y que los efectos sobre el territorio no son significativos sobre el medio ambiente, al no afectar al suelo no urbanizable ni urbanizable no delimitado, ni incrementar la densidad residencial.

OCTAVO.- Valoración de la Propuesta de Modificación.**1.- Sobre la Tramitación.**

En lo que respecta a la tramitación del expediente de modificación aislada, dada la pequeña entidad de la modificación propuesta, se considera que la actuación urbanística no afecta sustancialmente a la ordenación estructural establecida en el Plan General de Alcañiz, ni altera los sistemas generales existentes ni el sistema de núcleos de población, por lo que procede su tramitación como modificación aislada de Plan General.

Dado que no se afecta al suelo no urbanizable ni al urbanizable no delimitado de uso residencial, no se debe someter al procedimiento de evaluación ambiental del planeamiento urbanístico

En cuanto a los informes sectoriales, consta el informe favorable del Instituto Aragonés de Servicios Sociales.



En la imagen anterior se observa que esta parcela está afectada por la zona de flujo preferente del Río Guadalupe, así como por la avenida previsible con periodo de retorno de 500 años, como otras muchas zonas urbanas de la ciudad de Alcañiz. A pesar de que la Confederación Hidrográfica del Ebro informó favorablemente la Revisión 2 del Plan General de Alcañiz, se considera que cualquier uso o construcción que se prevea en los terrenos incluidos en dichas zonas deberán ser autorizados expresamente por el citado organismo de cuenca.

No obstante, dado que las edificaciones existentes se encuentran fuera de los límites de las zonas inundables, procede informar favorablemente el cambio de uso propuesto en este ámbito, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior.

2.- Sobre la documentación.

En primer lugar, deberán remitirse al Consejo Provincial de Urbanismo dos ejemplares de la documentación técnica en formato papel y digital, debidamente diligenciados de aprobación inicial por el Secretario del Ayuntamiento, con el fin de que sean diligenciados de aprobación definitiva por la Secretaria del Consejo, y uno de ellos sea devuelto al Ayuntamiento de Alcañiz.

En cuanto al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento, aprobada por Decreto 78/2017, no se ha presentado la documentación técnica en formato digital editable, ni consta la ficha de datos urbanísticos que debe presentarse en formato Excel, con los datos de superficies por usos resultantes de la modificación propuesta, cuestión que deberá subsanarse.

También deberá cuantificarse la superficie de viario que pasa a calificarse como equipamiento asistencial, y elaborar un cuadro comparativo de superficies antes y después de la modificación propuesta.

Finalmente, en el plano 1 modificado, se sigue observando que la trama de equipamiento asistencia no cubre la esquina del edificio en la que se ha modificado la alineación definida en el Plan General

3.- Sobre el contenido.

En cuanto a la modificación del uso dotacional privado, que pasa de religioso a asistencial, se considera justificado el cambio de uso desde el punto de vista del interés social, y cuenta con informe favorable del Instituto Aragonés de Servicios Sociales, por lo que no se encuentra inconveniente legal para su aprobación.

En relación con la modificación de la alineación oficial del margen norte de la calle Cantonetes, se considera justificada por la propuesta de reutilizar los edificios existentes en la actualidad, aunque esta circunstancia deberá quedar expresamente manifiesta en la memoria de la modificación, ya que en el apartado 3.1, tras expresarse que la propuesta está justificada "con la recuperación de los edificios que la actual alineación deja fuera de ordenación y necesarios para la consecución de los fines para los que se propone el uso de esta parcela, como es el de dotar al municipio de un equipamiento asistencial para mayores de la tercera edad", surgen dudas, al afirmarse "y que en una primera fase tendría necesidad de un edificio de al menos 6.500 m²", cuando el edificio actual tiene una superficie construida registrada en catastro de 2.950 m² de techo.

Por otra parte, el hecho de que una importante superficie de la parcela, no edificada actualmente, se encuentra en zona inundable, hace que se considere necesario presentar un plano de los terrenos en el que se reflejen las nuevas edificaciones previstas, así como las alturas de las mismas, y que acredite, bien que no serán ocupadas por construcciones o edificaciones las superficies incluidas en la zona de flujo preferente y en la afectada por la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años, bien que las actuaciones previstas en estos ámbitos deberán ser autorizadas por la Confederación Hidrográfica del Ebro, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el artículo 9.ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico que establece:

«Artículo 9 ter. *Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.*

1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.»

Finalmente, y con respecto a la modificación de las determinaciones del artículo 135 del Anexo normativo I, relativo a las condiciones de los equipamientos privados, se propone permitir usos terciarios que sean compatibles con el uso principal asistencial, así como la vivienda familiar de quien custodie las instalaciones y la residencia comunitaria del personal vinculado a la prestación del servicio.

En este caso no se especifica qué usos terciarios pueden ser compatibles con el uso asistencial, ni tampoco se especifica qué necesidades de capacidad tendría la residencia comunitaria prevista, ni si se prevé ubicar en un nuevo emplazamiento o reutilizar parte de los edificios existentes. Tampoco se indica si podrán existir una o varias viviendas familiares para el personal que custodie las instalaciones, ni se hace una previsión del número de plazas de residencia comunitaria que se estiman para el personal empleado. Por todo ello, se considera que no procede un pronunciamiento del consejo en tanto no se aporten las debidas justificaciones.

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

PRIMERA.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ALCAÑIZ 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 por considerar que se cumplirán los requisitos procedimentales, documentales y materiales, una vez sean subsanados los reparos expuestos de:

.-El cambio de uso de la parcela destinada actualmente a equipamiento privado religioso y su calificación como equipamiento asistencial privado, salvo la ejecución de nuevas edificaciones en terrenos incluidos en las zonas de flujo preferente o de inundación con periodo de retomo 500 años que existen en la parcela, debiendo obtenerse el previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

.- La nueva Alineación definida en el margen norte de la calle Cantonetes, debiendo justificar que se reutilizará el edificio existente para el nuevo uso.

.- La ejecución de nuevas edificaciones en las zonas de la parcela incluidas en el ámbito afectado por la zona de flujo preferente o zona inundable con periodo de retomo 500 años, condicionado a la

presentación de un plano de distribución de las construcciones previstas en dicho ámbito y a la pertinente autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

SEGUNDO.-SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ALCAÑIZ de acuerdo con lo dispuesto en el 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 puesto que carecen de los elementos de juicio necesarios para emitir un pronunciamiento fundado de:

- La redacción dada al artículo 135 del Anexo Normativo I de las normas urbanísticas del Plan General, ya que se deberán justificar las previsiones de usos compatibles con el uso asistencial, residencia del personal empleado, usos terciarios vinculados, etc.

TERCERO- Suspende la publicación de la aprobación definitiva de la modificación y de su contenido normativo, hasta que se presente la documentación municipal solicitada de acuerdo con 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 ALCAÑIZ y al equipo redactor con ofrecimiento de los recursos procedentes y al redactor para su conocimiento y efectos.

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

Documento firmado digitalmente

- ANEXO IV. Cumplimiento de reparos señalados en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2020



AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
MODIFICACIÓN AISLADA Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ
(SUBSANACIÓN A OBSERVACIONES)



ARQUITECTO: VICENTE PÉREZ BOLEA. MARZO-2021

MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ.

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES

2.- OBSERVACIÓN – SUBSANACIÓN

3.- ANEXO I

- Informe de 29 de septiembre Consejo Provincial de Teruel

4.- ANEXO II

- Plano PB-18_01_2021 con línea Q500 enviado a Confederación Hidrográfica del Ebro

5.- ANEXO III

- Plano 1. Estructura General y Orgánica del Territorio.
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
- Plano 3.9. Usos del suelo y de la edificación.
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
- Plano. Agrupación - Cesiones

1. ANTECEDENTES

El expediente fue aprobado inicialmente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Alcañiz en la sesión celebrada el 2 de junio de 2020. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 22 de junio de 2020, así como en el Diario de Teruel del 11 de ese mismo mes. El Secretario del Ayuntamiento emite certificado el 23 de julio de 2020, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones presentadas a la aprobación inicial.

Con fecha 31 de julio de 2020, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón admitiéndose a trámite, consistiendo el objeto del expediente los siguientes:

- 1.- Cambiar el uso dotacional religioso que tiene asignado la parcela correspondiente al Convento de San Gregorio Magno y al Convento de San Pedro Mártir, con sus huertos correspondientes, en el vigente plan general de ordenación Urbana de Alcañiz, y asignarle el uso dotacional asistencial con sus usos coadyuvantes.
- 2.- Modificar las alineaciones establecidas en el Plan General en la calle Cantonetes, que limita por el sur la parcela objeto de cambio de uso, con el fin de adaptarlas a la realidad edificatoria.
- 3.- Modificación del artículo 135 del Anexo Normativo I.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada. Se propone regular los usos compatibles terciarios vinculados a estos equipamientos con los previstos para los equipamientos públicos en el Plan General.

Siendo la documentación técnica presentada 1 ejemplar en formato papel y digital no editable, redactado por el Arquitecto D. Vicente Pérez Bolea, diligenciado por el Secretario del Ayuntamiento como documento aprobado inicialmente, que contiene los siguientes documentos, fechados en abril de 2020:

1. Antecedentes.
2. Objeto de la modificación.
3. Justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación.
 - 3.1.- Justificación/conveniencia de la modificación.
 - 3.2.- Procedimiento de la modificación.
4. Modificación, documentación escrita. Normas Urbanísticas. Anexo Normativo I.
5. Parcela catastral.
6. Anexo I. Inscripciones registrales.
7. Modificación Planos.

- 7.1.- Modificación Plano 1. Estructura General y Orgánica del Territorio.
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
- 7.2.- Modificación Plano 2.9. Alineaciones.
 - Cambio de alineación de parcela en calle Cantonetes.
- 7.3.- Modificación Plano 3.9. Usos del suelo y de la edificación.
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
- 7.4.- Modificación Plano 4.9.- Clasificación del suelo y gestión.
 - Cambio de alineación de parcela Clave EP (Equipamiento Privado)

En cuanto a los informes sectoriales emitidos sobre el objeto de la modificación, constan en el expediente administrativo los siguientes:

- Informe del instituto Aragonés de Servicios Sociales, emitido el 24 de julio de 2020, en sentido favorable, en cuanto a la implantación de los usos sociales y asistenciales.

Al respecto del mismo, el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PRIMERO. “**APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ALCAÑIZ** 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 por considerar que se cumplirán los requisitos procedimentales, documentales y materiales, una vez sean subsanados los reparos expuestos de:

.-El cambio de uso de la parcela destinada actualmente a equipamiento privado religioso y su calificación como equipamiento asistencial privado, salvo la ejecución de nuevas edificaciones en terrenos incluidos en las zonas de flujo preferente o de inundación con periodo de retorno 500 años que existen en la parcela, debiendo obtenerse el previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

.- La nueva Alineación definida en el margen norte de la calle Cantonetes, debiendo justificar que se reutilizará el edificio existente para el nuevo uso.

.- La ejecución de nuevas edificaciones en las zonas de la parcela incluidas en el ámbito afectado por la zona de flujo preferente o zona inundable con periodo de retorno 500 años, condicionado a la presentación de un plano de distribución de las construcciones previstas en dicho ámbito y a la pertinente autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

SEGUNDO.- SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ALCAÑIZ de acuerdo con lo dispuesto en el 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 puesto que carecen de los elementos de juicio necesarios para emitir un pronunciamiento fundado de:

- La redacción dada al artículo 135 del Anexo Normativo I de las normas urbanísticas del Plan General, ya que se deberán justificar las previsiones de usos compatibles con el uso asistencial, residencia del personal empleado, usos terciarios vinculados, etc.

TERCERO- Suspende la publicación de la aprobación definitiva de la modificación y de su contenido normativo, hasta que se presente la documentación municipal solicitada de acuerdo con 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 ALCAÑIZ y al equipo redactor con ofrecimiento de los recursos procedentes y al redactor para su conocimiento y efectos.

2.- OBSERVACIONES – SUBSANACIONES

Antes de proceder a la aclaración de las observaciones realizadas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en Sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2020 se comunica en este escrito la obligada necesidad de demoler el edificio que alberga el actual Convento de San Gregorio Magno y el Convento de San Pedro Mártir ante la imposibilidad material de proyectar un edificio que dé respuesta al programa y a las necesidades que el futuro equipamiento requiere sin ocupar la zona de afección de la avenida de retorno de 500 años sin derribar el edificio existente. Así mismo, al tener que proceder a la demolición del edificio existente **ya no se hace necesaria** la modificación de las alineaciones establecidas en el Plan General en la calle Cantonetes, que limita por el sur la parcela objeto de cambio de uso, cuyo fin de la misma era regularizar el convento que actualmente se encuentra fuera de ordenación.

Debido a este hecho, no se hace preciso la modificación de la alineación planteada en el origen de la Modificación n.º 4 del PGOU de Alcañiz para la regularización del antiguo convento, **por lo que se renuncia a la modificación de la alineación al carecer ahora de justificación.**

La cual estaba descrita como objeto de la Modificación n.º 4 de la Revisión n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel publicada en el BOP de Teruel del 22 de junio de 2020 en su punto 2. - “OBJETO DE LA MODIFICACIÓN” . realizar **el ajuste de las alineaciones establecidas en el PGOU de Alcañiz en la calle Cantonetes, linde sur de la actuación para adaptarla a la realidad edificatoria.**

Quedando así como objetos de esta modificación n.º 4 de la Revisión n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz los otros dos expuestos en el documento inicial de abril de 2020.

Modificación planteada para la parcela definida:

- a) Modificar el uso dotacional, del actual pormenorizado de religioso, por el asistencial y los coadyuvantes con este uso.

y con carácter general del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz la siguiente:

- c) Modificación del artículo 135 del Anexo Normativo I.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

Por lo que debido a este cambio en las necesidades de la Modificación Aislada n.º 4 de la Revisión n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, ya no se hace precisa la modificación de los planos:

Plano 2.9. Alineaciones.

Cambio de alineación de parcela en calle Cantonetes.

- Plano 4.9.- Clasificación del suelo y gestión.

Cambio de alineación de parcela Clave EP (Equipamiento Privado)

Siendo únicamente necesaria la modificación de los planos que se adjuntan a este escrito, (definidos ahora con la alineación actual, antes de la Modificación nº 4 en la calle Cantonetes)

- Plano 1. Estructura General y Orgánica del Territorio.
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
- Plano 3.9. Usos del suelo y de la edificación.
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.

En el punto OCTAVO.-" Valoración de la Propuesta de Modificación." del informe recibido EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, se enumeran los condicionantes y subsanaciones que el documento requiere para su aprobación definitiva:

1.- SOBRE LA TRAMITACIÓN

1.1. En lo que respecta a la tramitación del expediente de modificación aislada, dada la pequeña entidad de la modificación propuesta, se considera que la actuación urbanística no afecta sustancialmente a la ordenación estructural establecida en el Plan General de Alcañiz, ni altera los sistemas generales existentes ni el sistema de núcleos de población, por lo que procede su tramitación como modificación aislada de Plan General.

1.2. Dado que no se afecta al suelo no urbanizable ni al urbanizable no delimitado de uso residencial, no se debe someter al procedimiento de evaluación ambiental del planeamiento urbanístico"

1.3. En cuanto a los informes sectoriales, consta el informe favorable del Instituto Aragonés de Servicios Sociales.

1.4. En la imagen anterior se observa que esta parcela está afectada por la zona de flujo preferente del Río Guadalupe, así como por la avenida previsible con periodo de retorno de 500 años, como otras muchas zonas urbanas de la ciudad de Alcañiz. A pesar de que la Confederación Hidrográfica del Ebro informó favorablemente la Revisión 2 del Plan General de Alcañiz, , se considera que cualquier

uso o construcción que se prevea en los terrenos incluidos en dichas zonas deberán ser autorizados expresamente por el citado organismo de cuenca.

No obstante, dado que las edificaciones existentes se encuentran fuera de los límites de las zonas inundables, procede informar favorablemente el cambio de uso propuesto en este ámbito, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior.

En el sentido de dar respuesta al requerimiento expuesto en el punto 1,4, en el que se expone la necesidad de autorización expresa por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro para el alcance de cualquier uso o construcción que se prevea en los terrenos incluidos en dichas zonas de afección (aspecto que se ve también reflejado en el punto uno del acuerdo primero del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel aquí expuesto en el que se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro para ejecución de nuevas edificaciones en terrenos incluidos en las zonas de flujo preferente o de inundación con periodo de retorno 500 años que existen en la parcela) se informa que el día de la fecha 6 de abril de 2020 se envía por correo electrónico la documentación gráfica referente al PROYECTO BÁSICO DE COMPLEJO RESIDENCIAL PARA LA TERCERA EDAD en Ronda Belchite n.º 24 de Alcañiz (Teruel) y que en respuesta de dudas surgidas por el técnico de Confederación Hidrográfica del Ebro sobre la implantación del futuro edificio correspondiente al equipamiento se remite nuevo plano aclaratorio (plano PB-18_01_2021) con línea Q500 (línea de límite de afección de la avenida de retorno de 500 años) definida con mayor precisión el 7 de abril de 2021) y la implantación del nuevo equipamiento respecto a la misma. Además de aclarar que la cota inferior del mismo es la cota +306,00, quedando el edificio siempre por encima de la cota de afección de la avenida de retorno de 500 años según información que se puede consultar en la página web de la Confederación Hidrográfica del Ebro)

*** Plano que se adjunta como anexo a este texto.**

2.- SOBRE LA DOCUMENTACIÓN.

2.1 En primer lugar, deberán remitirse al Consejo Provincial de Urbanismo dos ejemplares de la documentación técnica en formato papel y digital, debidamente diligenciados de aprobación inicial por el Secretario del Ayuntamiento, con el fin de que sean diligenciados de aprobación definitiva por la Secretaria del Consejo, y uno de ellos sea devuelto al Ayuntamiento de Alcañiz.

Se remitirán estos dos ejemplares completos en formato papel y digital al Ayuntamiento de Alcañiz para su tramitación en el momento el que el presente texto de subsanación y aclaración de requerimientos al informe de la Comisión Provincial de Urbanismo sean aprobados para la realización del texto refundido final.

2.2 En cuanto al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento, aprobada por Decreto

78/2017, no se ha presentado la documentación técnica en formato digital editable, ni consta la ficha de datos urbanísticos que debe presentarse en formato Excel, con los datos de superficies por usos resultantes de la modificación propuesta, cuestión que deberá subsanarse.

También deberá cuantificarse la superficie de viario que pasa a calificarse como equipamiento asistencial, y elaborar un cuadro comparativo de superficies antes y después de la modificación propuesta.

Se remitirá ejemplar completo en formato digital editable al Ayuntamiento de Alcañiz para su tramitación en el momento en que el presente texto de subsanación y aclaración de requerimientos al informe de la Comisión Provincial de Urbanismo sean aprobados para la realización del texto refundido final.

Además se remite adjunto a este texto archivo Excel de datos urbanísticos que aquí se adjunta en formato texto.

f ícha matriz	16438,2
f ícha a agrupar	42,8
f ícha resultante	16481
cesión sistemas generales y viario	4563,3
	291,28
total cesión sistemas generales y viario	4854,58
RESTO PARCELA MATRIZ NETA EDIFICABLE	11626,42

2,3 Finalmente, en el plano 1 modificado, se sigue observando que la trama de equipamiento asistencia no cubre la esquina del edificio en la que se ha modificado la alineación definida en el Plan General

Se adjunta nuevo plano n.º 1 modificado con trama corregida, la alineación no se modifica respecto al plano n.º 1 actual de la Revisión n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, ya que como se ha explicado anteriormente, se precisa la demolición del actual Convento de San Gregorio Magno y el Convento de San Pedro Mártir ante la imposibilidad de implantar el nuevo equipamiento sin ocupar la zona de afección por la avenida de retorno de 500 años, estando esta zona prohibida por el artículo 9.ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico para la implantación de este equipamiento.

«Artículo 9 ter. *Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.*

1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.»

3.- Sobre el contenido.

3.1 En cuanto a la modificación del uso dotacional privado, que pasa de religioso a asistencial, se considera justificado el cambio de uso desde el punto de vista del interés social, y cuenta con informe favorable del Instituto Aragonés de Servicios Sociales, por lo que no se encuentra inconveniente legal para su aprobación.

3.2 En relación con la modificación de la alineación oficial del margen norte de la calle Cantonetes, se considera justificada por la propuesta de reutilizar los edificios existentes en la actualidad, aunque esta circunstancia deberá quedar expresamente manifiesta en la memoria de la modificación, ya que en el apartado 3.1, tras expresarse que la propuesta está justificada “con la recuperación de los edificios que la actual alineación deja fuera de ordenación y necesarios para la consecución de los fines para los que se propone el uso de esta parcela, como es el de dotar al municipio de un equipamiento asistencial para mayores de la tercera edad”, surgen dudas, al afirmarse “y que en una primera fase tendría necesidad de un edificio de al menos 6.500 m²”, cuando el edificio actual tiene una superficie construida registrada en catastro de 2.950 m² de techo

Por otra parte, el hecho de que una importante superficie de la parcela, no edificada actualmente, se encuentra en zona inundable, hace que se considere necesario presentar un plano de los terrenos en el que se reflejen las nuevas edificaciones previstas, así como las alturas de las mismas, y que acredite, bien que no serán ocupadas por construcciones o edificaciones las superficies incluidas en la zona de flujo preferente y en la afectada por la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años, bien que las actuaciones previstas en estos ámbitos deberán ser autorizadas por la Confederación Hidrográfica del Ebro, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el artículo 9.ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico que establece

Se ajunta a este documento el proyecto básico visado presentado para su tramitación paralelamente a este expediente a fin de que se compruebe este punto y su justificación, observando que el nuevo equipamiento respeta la zona de afección por la avenida del periodo de retorno de 500 años. El nuevo equipamiento ha de implantarse fuera de implantarse fuera de la zona de afección y a una cota superior a la cota de afección por la avenida del periodo de retorno de 500 años, siendo en este caso la cota inferior a la cota +306,00 (cota de planta sótano de edificio)

Como se ha explicado anteriormente se ha remitido esta documentación por correo electrónico a la Confederación Hidrográfica del Ebro explicando este punto para que emita informe favorable al respecto.

Debido a la imposibilidad de ejecutar el equipamiento con el programa preciso sin ocupar la zona afectada por la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años se hace necesaria la demolición del antiguo Convento de las MM Dominicinas actualmente fuera de ordenación.

Haciendo hincapié de nuevo a que debido a este hecho, no se hace preciso la modificación de la alineación planteada en el origen de la Modificación n.º 4 de la Revisión n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz para la regularización del antiguo convento, por lo que se renuncia a la modificación de la alineación al carecer ahora de justificación.

3,3 Finalmente, y con respecto a la modificación de las determinaciones del artículo 135 del Anexo normativo I, relativo a las condiciones de los equipamientos privados, se propone permitir usos terciarios que sean compatibles con el uso principal asistencial, así como la vivienda familiar de quien custodie las instalaciones y la residencia comunitaria del personal vinculado a la prestación del servicio.

En este caso no se especifica qué usos terciarios pueden ser compatibles con el uso asistencial, ni tampoco se especifica qué necesidades de capacidad tendría la residencia comunitaria prevista, ni si se prevé ubicar en un nuevo emplazamiento o reutilizar parte de los edificios existentes. Tampoco se indica si podrán existir una o varias viviendas familiares para el personal que custodie las instalaciones, ni se hace una previsión del número de plazas de residencia comunitaria que se estiman para el personal empleado. Por todo ello, se considera que no procede un pronunciamiento del consejo en tanto no se aporten las debidas justificaciones.

Propuesta modificación

Artículo 135.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

1. Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo a equipamiento privado mantendrán su titularidad privada y podrán incorporar usos coadyuvantes a la prestación del uso principal, esencialmente usos terciarios que resulten compatibles con el mismo.
Se permite el uso de vivienda familiar para alojar al personal dedicado a la custodia de las instalaciones, y, en su caso, de residencia comunitaria para alojar al personal vinculado a la prestación del servicio.
2. La sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existente sólo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del plan general previsto en el artículo 78 de la LUAr de 2009.

Justificación de la Modificación Propuesta

Siendo el uso principal el asistencial, se consideran usos dotacionales coadyuvantes al mismo los Usos Dotacionales, docente, socio-cultural, deportivo, sanitario, administrativo y religioso.

Considerando a su vez compatibles los Usos Terciarios a los determinados en el “Capítulo 4 del Anexo Normativo I del PGOU de Alcañiz”; siendo, en este caso concreto, los definidos en la sección 2 “locales destinados a Oficinas y Servicios”; sección 3 “locales destinados a Uso Hotelero” y sección 4 “locales destinados a Uso Recreativo”- Subsección 1ª “establecimientos de hostelería”.

Considerando que los usos terciarios aquí definidos corresponden al uso diario y normal de una Residencia de Ancianos, la cual dispone de espacios de administración, comedores y zonas de cafetería y espacios de reunión como son los centros de día que aún estando definido como un uso dotacional asistencial también podría asimilarse a esta sección 4 definida.

Huesca, marzo de 2021



Fdo: Vicente Pérez Bolea
Arquitecto nº Col. 6.279 del COAA
Arq. Técnico nº Col. 1.346 del COAAT de Huesca

3.- ANEXO I

- Informe de 29 de septiembre Consejo Provincial de Teruel

D^a. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día **29 de Septiembre de 2020**, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

6.- ALCAÑIZ.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ. (C.P.U. 2020/97)

Visto el expediente relativo a la **Modificación Nº 4 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ**, se observan los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 31 de julio de 2020, admitiéndose a trámite.

SEGUNDO.- Por 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, en el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Aisladas 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 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; el Decreto de 5 de Agosto de 2019 del Presidente del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 93/2019, de 8 de Agosto del Gobierno de Aragón por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; 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 general vigente en el municipio de Alcañiz es un Plan General de Ordenación Urbana, cuya revisión nº 2 fue aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de

Urbanismo en sesiones de fechas 4 de julio de 2011, 30 de octubre de 2012 y 6 de mayo de 2013. De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la ley 3/2009 de 17 de junio de 2009 se procedió a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel de 18 de junio de 2013.

Hasta el momento se han tramitado tres modificaciones aisladas, aprobadas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en fechas 28 de abril de 2015, 25 de septiembre de 2018 y 28 de enero de 2020, respectivamente. Las modificaciones nº 2 y 3 fueron aprobadas definitivamente de forma parcial.

El objeto de la modificación nº 1 consistía en:

- Mejorar la redacción en determinados artículos en el suelo no urbanizable para corregir algunas imprecisiones detectadas tras la aplicación del PGOU transcurrido un año de su vigencia.
- Incluir el uso hostelero en un determinado ámbito de suelo urbano industrial.
- Disminuir la limitación de los almacenes agrícolas y aumentar la de las casetas de aperos.

El expediente de modificación puntual Nº 2 tramitado por el Ayuntamiento de Alcañiz, tenía como objeto:

- Modificación de la redacción de varios artículos de las ordenanzas para permitir nuevos usos o regular determinados conceptos para incluir o modificar algunas determinaciones del PGOU que tras estos años de vigencia se han acordado necesarias.
- Cambio de uso en el ámbito del Casino Artístico de socio-cultural a asistencial.

La modificación aislada nº 3 tuvo por objeto el cambio del uso característico del área de ordenación específica AOE2, definida en el suelo urbano del Plan General de Alcañiz, en la zona del Molinillo, y pasar del uso hotelero al uso residencial. Este ámbito se introdujo mediante la modificación nº 9 de la revisión nº 1 del Plan General, aprobada definitivamente en 2008, y se incorporó a la revisión nº 2 del Plan General vigente. El Consejo Provincial de Urbanismo acordó en las sesiones de fechas 6 de noviembre de 2018 y 28 de enero de 2020 aprobar definitivamente de forma parcial esta modificación, manteniendo en suspenso la Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado, por no haberse cumplido el requisito establecido en el artículo 86.6 en relación con la compensación en metálico al Ayuntamiento de la cesión obligatoria legal del 10% del aprovechamiento medio de la Unidad. Así mismo, se suspendió la aprobación definitiva de la redacción dada al artículo 112.bis de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En cuanto a planeamiento de desarrollo, posteriormente a la aprobación de la Revisión Nº2 y antes de la aprobación definitiva de la modificación nº 1, se tramitó y aprobó el Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de Santiago y el entorno del Cuartelillo.

SEGUNDO.- Este expediente **se tramita** ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Alcañiz, que en aplicación de los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente **fue aprobado inicialmente** por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Alcañiz en la sesión celebrada el 2 de junio de 2020. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 22 de junio de 2020, así como en el Diario de Teruel del 11 de ese mismo mes. El Secretario del Ayuntamiento emite certificado el 23 de julio de 2020, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones presentadas a la aprobación inicial.

En cuanto a los **informes sectoriales emitidos** sobre el objeto de la modificación, constan en el expediente administrativo los siguientes:

- Informe del instituto Aragonés de Servicios Sociales, emitido el 24 de julio de 2020, en sentido favorable, en cuanto a la implantación de los usos sociales y asistenciales.

TERCERO.- La **documentación técnica presentada** consta de 1 ejemplar en formato papel y digital no editable, redactado por el Arquitecto D. Vicente Pérez Bolea, diligenciado por el Secretario del Ayuntamiento como documento aprobado inicialmente, que contiene los siguientes documentos, fechados en mayo de 2018:

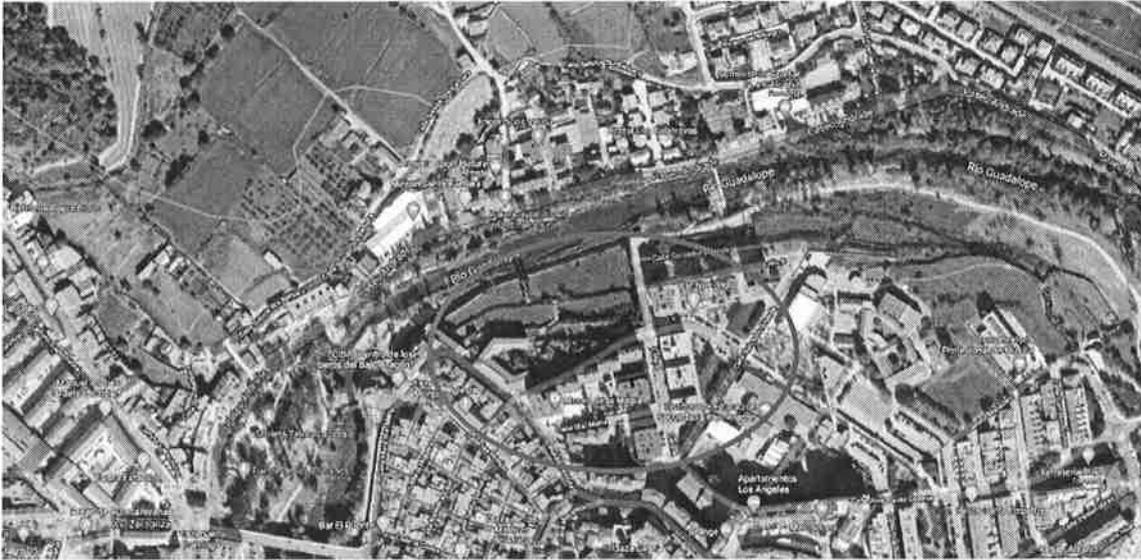
1. Antecedentes.
2. Objeto de la modificación.
3. Justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación.
 - 3.1.- Justificación/conveniencia de la modificación.
 - 3.2.- Procedimiento de la modificación.
4. Modificación, documentación escrita. Normas Urbanísticas. Anexo Normativo I.
5. Parcela catastral.
6. Anexo I. Inscripciones registrales.
7. Modificación Planos.
 - 7.1.- Modificación Plano 1. Estructura General y Orgánica del Territorio.
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
 - 7.2.- Modificación Plano 2.9. Alineaciones.
 - Cambio de alineación de parcela en calle Cantonetes.

- 7.3.- Modificación Plano 3.9. Usos del suelo y de la edificación.
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
- 7.4.- Modificación Plano 4.9.- Clasificación del suelo y gestión.
 - Cambio de alineación de parcela Clave EP (Equipamiento Privado).

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establecen en el art. 85.2 del 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 objeto del expediente consiste en:

- 1.- Cambiar el uso dotacional religioso que tiene asignado la parcela correspondiente al Convento de San Gregorio Magno y al Convento de San Pedro Mártir, con sus huertos correspondientes, en el vigente plan general de ordenación Urbana de Alcañiz, y asignarle el uso dotacional asistencial con sus usos coadyuvantes.
- 2.- Modificar las alineaciones establecidas en el Plan General en la calle Cantonetes, que limita por el sur la parcela objeto de cambio de uso, con el fin de adaptarlas a la realidad edificatoria.
- 3.- Modificación del artículo 135 del Anexo Normativo I.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada. Se propone regular los usos compatibles terciarios vinculados a estos equipamientos con los previstos para los equipamientos públicos en el Plan General.



SEXTO .- Justificación legal de la Modificación.

Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 2 de junio de 2020, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación a este expediente el citado texto refundido, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 83.3 de este Texto Refundido, 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 la citada Ley se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. En su apartado 2 dispone *"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 del artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las particularidades que señala el artículo 85.2 de dicha Ley, que asigna la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas de planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 de la Ley 3/2009 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

SÉPTIMO.- CONTENIDO Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

La modificación aislada tiene por objeto principal el cambio del uso característico del ámbito formado por la parcela catastral ubicada en la Ronda de Belchite nº 24 de Alcañiz, que actualmente es dotacional religioso, para pasar a ser dotacional asistencial. Tiene una superficie total de 16.447 m² según Catastro, y una superficie construida de 2.950 m², con una ocupación en planta de 1578 m² de las edificaciones.

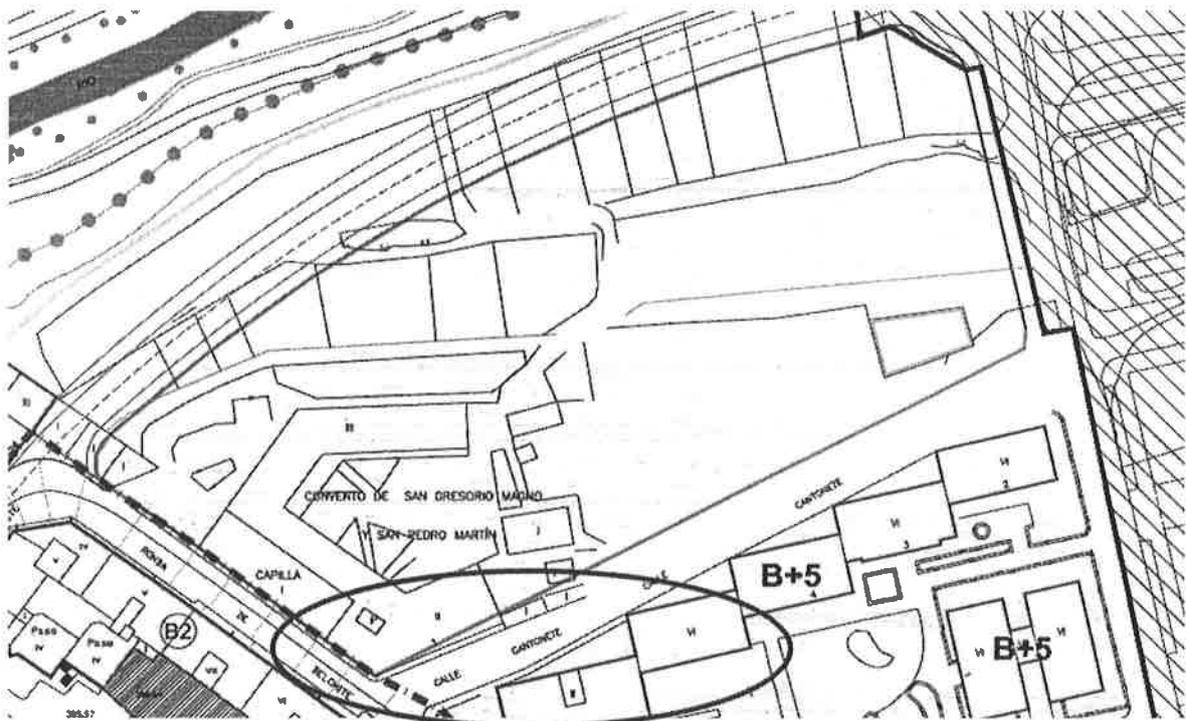




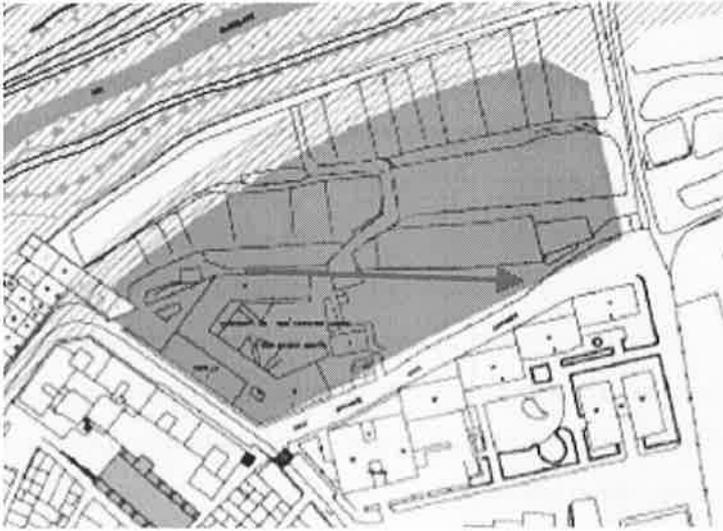
La titular del inmueble es la Congregación de las Madres Dominicas. El Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz clasifica estos terrenos como Suelo Urbano Consolidado, Equipamiento Privado de uso religioso.



Por otra parte, observando las alineaciones definidas para la manzana destinada a equipamiento religioso, se constata que la alineación definida para la calle Cantonetes se retranquea una pequeña distancia con respecto a las fachadas de los edificios actuales.

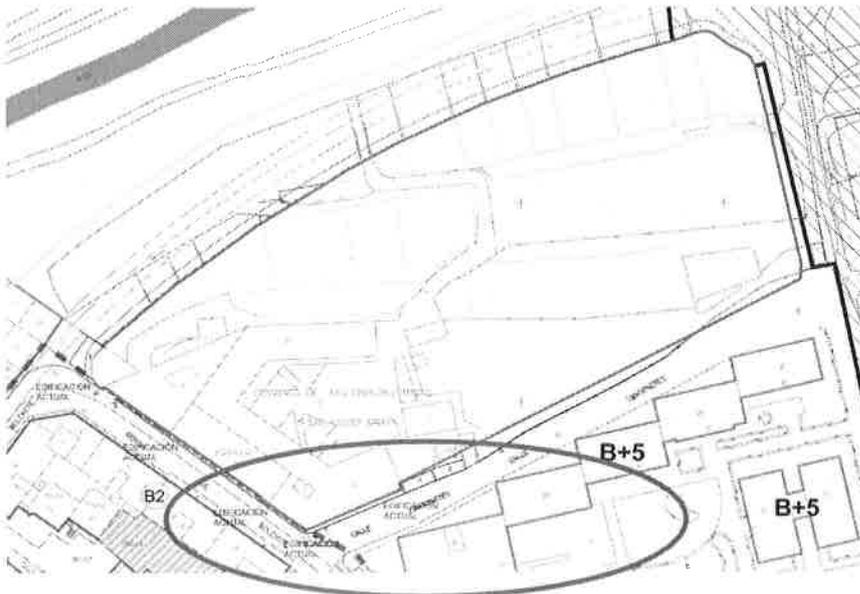


Como se puede apreciar, parte de las construcciones existentes quedan fuera de ordenación con la alineación de la calle definida en el Plan General. Con el fin de recuperar estos edificios para el uso asistencial, se propone modificar la alineación de esta calle, que queda definida del siguiente modo:



EQUIPAMIENTOS:

	DOCENTE
	SOCIOCULTURAL
	DEPORTIVO
	ASISTENCIAL
	SANITARIO
	ADMINISTRATIVO
	SERVICIOS
	POLIVALENTE
	RELIGIOSO



De este modo, con el pequeño quiebro de la alineación, se permite que el edificio de dos alturas no quede fuera de ordenación y se pueda conceder el título habilitante correspondiente para la actividad de uso asistencial.

Finalmente, y con el fin de permitir el uso terciario compatible con el uso principal asistencial, y la asimilación del régimen de usos en esta parcela al que rige en las parcelas destinadas a equipamientos públicos, según establece el artículo 65 de las Normas urbanísticas del Plan General, se propone la modificación del artículo 135 del Anexo normativo I, relativo a Equipamientos Provados, para asimilarlo a los Equipamientos Públicos recogidos en el artículo 133 del citado Anexo normativo I.

La redacción se amplía con las siguientes determinaciones:

Artículo 135.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

1. Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo a equipamiento privado mantendrán su titularidad privada y podrán incorporar usos coadyuvantes a la prestación del uso principal, esencialmente usos terciarios que resulten compatibles con el mismo. Se permite el uso de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones, y, en su caso, de residencia comunitaria para alojar al personal vinculado a la prestación del servicio.
2. La sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existente sólo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del plan general previsto en el artículo 78 de la LUAr de 2009.

La propuesta no modifica los parámetros edificatorios asignados por el Plan General, siendo éstos los previstos en el artículo 146.2 del Tomo II de normativa Particular, que establece:

- Ocupación máxima del 60% de la parcela neta.
- Altura reguladora máxima de 12,00 metros, a salvo de elementos excepcionales.
- Edificabilidad sobre parcela neta de 1,00 m²/m², que podría elevarse hasta 2,33 si la Corporación estima que es necesario para cumplir el programa funcional.

Se considera que esta modificación no altera la ordenación estructural ni el modelo de evolución urbana definidos en el Plan General, y que los efectos sobre el territorio no son significativos sobre el medio ambiente, al no afectar al suelo no urbanizable ni urbanizable no delimitado, ni incrementar la densidad residencial.

OCTAVO.- Valoración de la Propuesta de Modificación.**1.- Sobre la Tramitación.**

En lo que respecta a la tramitación del expediente de modificación aislada, dada la pequeña entidad de la modificación propuesta, se considera que la actuación urbanística no afecta sustancialmente a la ordenación estructural establecida en el Plan General de Alcañiz, ni altera los sistemas generales existentes ni el sistema de núcleos de población, por lo que procede su tramitación como modificación aislada de Plan General.

Dado que no se afecta al suelo no urbanizable ni al urbanizable no delimitado de uso residencial, no se debe someter al procedimiento de evaluación ambiental del planeamiento urbanístico

En cuanto a los informes sectoriales, consta el informe favorable del Instituto Aragonés de Servicios Sociales.



En la imagen anterior se observa que esta parcela está afectada por la zona de flujo preferente del Río Guadalupe, así como por la avenida previsible con periodo de retorno de 500 años, como otras muchas zonas urbanas de la ciudad de Alcañiz. A pesar de que la Confederación Hidrográfica del Ebro informó favorablemente la Revisión 2 del Plan General de Alcañiz, se considera que cualquier uso o construcción que se prevea en los terrenos incluidos en dichas zonas deberán ser autorizados expresamente por el citado organismo de cuenca.

No obstante, dado que las edificaciones existentes se encuentran fuera de los límites de las zonas inundables, procede informar favorablemente el cambio de uso propuesto en este ámbito, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior.

2.- Sobre la documentación.

En primer lugar, deberán remitirse al Consejo Provincial de Urbanismo dos ejemplares de la documentación técnica en formato papel y digital, debidamente diligenciados de aprobación inicial por el Secretario del Ayuntamiento, con el fin de que sean diligenciados de aprobación definitiva por la Secretaria del Consejo, y uno de ellos sea devuelto al Ayuntamiento de Alcañiz.

En cuanto al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento, aprobada por Decreto 78/2017, no se ha presentado la documentación técnica en formato digital editable, ni consta la ficha de datos urbanísticos que debe presentarse en formato Excel, con los datos de superficies por usos resultantes de la modificación propuesta, cuestión que deberá subsanarse.

También deberá cuantificarse la superficie de viario que pasa a calificarse como equipamiento asistencial, y elaborar un cuadro comparativo de superficies antes y después de la modificación propuesta.

Finalmente, en el plano 1 modificado, se sigue observando que la trama de equipamiento asistencia no cubre la esquina del edificio en la que se ha modificado la alineación definida en el Plan General

3.- Sobre el contenido.

En cuanto a la modificación del uso dotacional privado, que pasa de religioso a asistencial, se considera justificado el cambio de uso desde el punto de vista del interés social, y cuenta con informe favorable del Instituto Aragonés de Servicios Sociales, por lo que no se encuentra inconveniente legal para su aprobación.

En relación con la modificación de la alineación oficial del margen norte de la calle Cantonetes, se considera justificada por la propuesta de reutilizar los edificios existentes en la actualidad, aunque esta circunstancia deberá quedar expresamente manifiesta en la memoria de la modificación, ya que en el apartado 3.1, tras expresarse que la propuesta está justificada "con la recuperación de los edificios que la actual alineación deja fuera de ordenación y necesarios para la consecución de los fines para los que se propone el uso de esta parcela, como es el de dotar al municipio de un equipamiento asistencial para mayores de la tercera edad", surgen dudas, al afirmarse "y que en una primera fase tendría necesidad de un edificio de al menos 6.500 m²", cuando el edificio actual tiene una superficie construida registrada en catastro de 2.950 m² de techo.

Por otra parte, el hecho de que una importante superficie de la parcela, no edificada actualmente, se encuentra en zona inundable, hace que se considere necesario presentar un plano de los terrenos en el que se reflejen las nuevas edificaciones previstas, así como las alturas de las mismas, y que acredite, bien que no serán ocupadas por construcciones o edificaciones las superficies incluidas en la zona de flujo preferente y en la afectada por la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años, bien que las actuaciones previstas en estos ámbitos deberán ser autorizadas por la Confederación Hidrográfica del Ebro, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el artículo 9.ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico que establece:

«Artículo 9 ter. *Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.*

1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.»

Finalmente, y con respecto a la modificación de las determinaciones del artículo 135 del Anexo normativo I, relativo a las condiciones de los equipamientos privados, se propone permitir usos terciarios que sean compatibles con el uso principal asistencial, así como la vivienda familiar de quien custodie las instalaciones y la residencia comunitaria del personal vinculado a la prestación del servicio.

En este caso no se especifica qué usos terciarios pueden ser compatibles con el uso asistencial, ni tampoco se especifica qué necesidades de capacidad tendría la residencia comunitaria prevista, ni si se prevé ubicar en un nuevo emplazamiento o reutilizar parte de los edificios existentes. Tampoco se indica si podrán existir una o varias viviendas familiares para el personal que custodie las instalaciones, ni se hace una previsión del número de plazas de residencia comunitaria que se estiman para el personal empleado. Por todo ello, se considera que no procede un pronunciamiento del consejo en tanto no se aporten las debidas justificaciones.

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

PRIMERA.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ALCAÑIZ 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 por considerar que se cumplirán los requisitos procedimentales, documentales y materiales, una vez sean subsanados los reparos expuestos de:

.-El cambio de uso de la parcela destinada actualmente a equipamiento privado religioso y su calificación como equipamiento asistencial privado, salvo la ejecución de nuevas edificaciones en terrenos incluidos en las zonas de flujo preferente o de inundación con periodo de retomo 500 años que existen en la parcela, debiendo obtenerse el previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

.- La nueva Alineación definida en el margen norte de la calle Cantonetes, debiendo justificar que se reutilizará el edificio existente para el nuevo uso.

.- La ejecución de nuevas edificaciones en las zonas de la parcela incluidas en el ámbito afectado por la zona de flujo preferente o zona inundable con periodo de retomo 500 años, condicionado a la

presentación de un plano de distribución de las construcciones previstas en dicho ámbito y a la pertinente autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

SEGUNDO.-SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ALCAÑIZ de acuerdo con lo dispuesto en el 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 puesto que carecen de los elementos de juicio necesarios para emitir un pronunciamiento fundado de:

- La redacción dada al artículo 135 del Anexo Normativo I de las normas urbanísticas del Plan General, ya que se deberán justificar las previsiones de usos compatibles con el uso asistencial, residencia del personal empleado, usos terciarios vinculados, etc.

TERCERO- Suspender la publicación de la aprobación definitiva de la modificación y de su contenido normativo, hasta que se presente la documentación municipal solicitada de acuerdo con 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 ALCAÑIZ y al equipo redactor con ofrecimiento de los recursos procedentes y al redactor para su conocimiento y efectos.

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

Documento firmado digitalmente

4.- ANEXO II

- Plano PB-18_01_2021 con línea Q500 enviado a Confederación Hidrográfica del Ebro

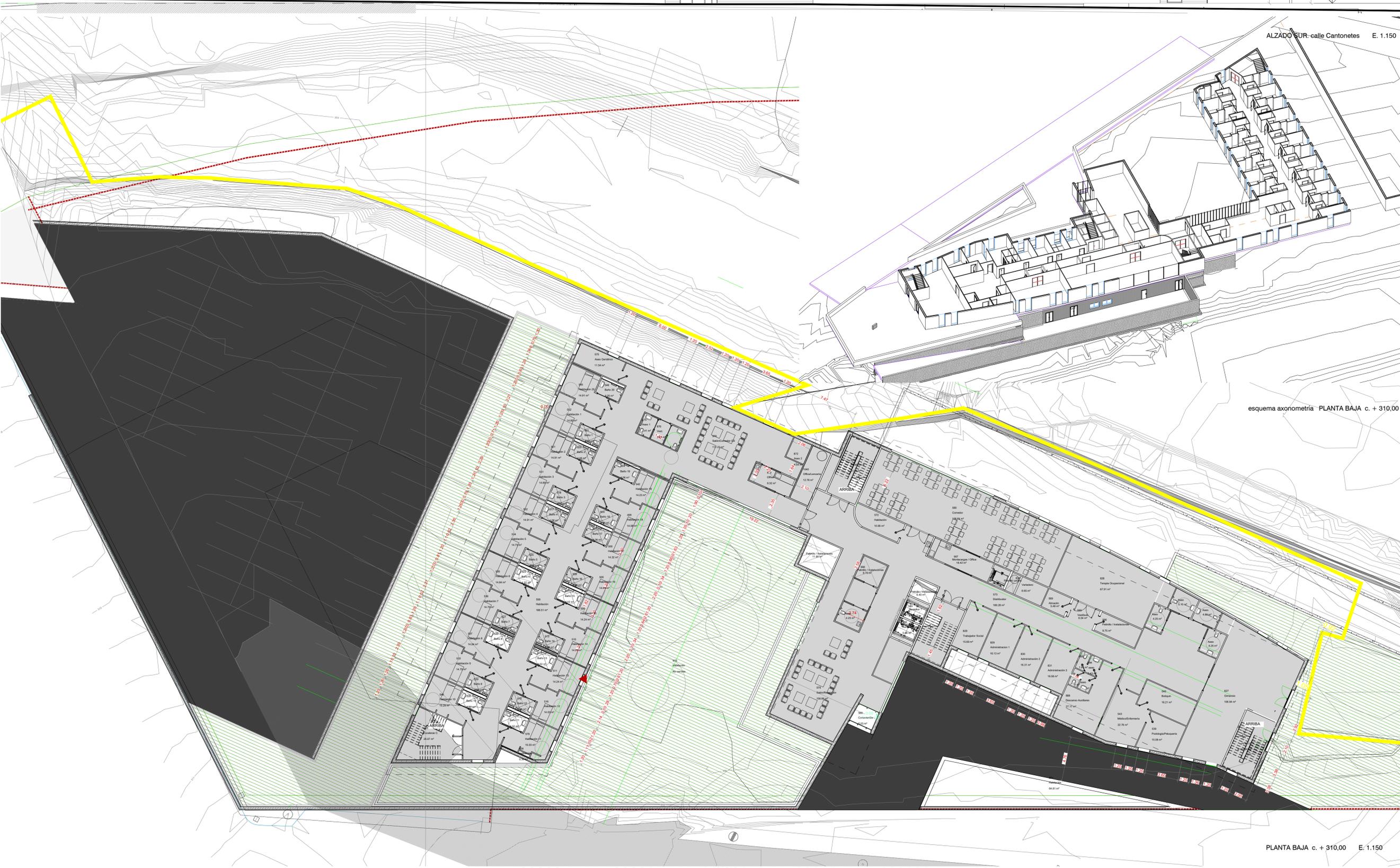
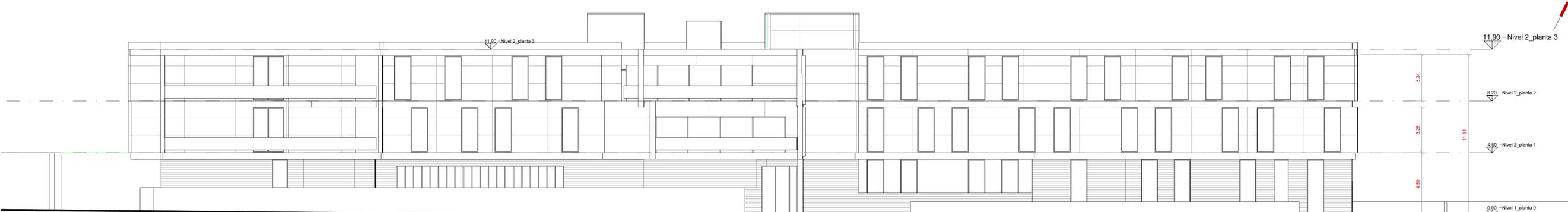


Tabla de planificación de habitaciones

Nivel	Nombre	Área	Nombre	Área
Nivel 1_planta 0	Aseo	4.27 m²	Ascensor 1	4.87 m²
	Habitación 18	14.08 m²	Ascensor 2	5.68 m²
	Habitación 17	14.32 m²	Habitación	14.91 m²
	Baño 17	4.06 m²	Habitación	14.80 m²
	Habitación	0.74 m²	Habitación	10.24 m²
	Baño 18	4.10 m²	Habitación	10.24 m²
	Baño 19	4.06 m²	Habitación	Habitación redundante
	Habitación 16	14.03 m²	Habitación	166.51 m²
	Habitación 15	14.24 m²	Recepción	11.49 m²
	Baño 15	4.02 m²	Habitación	5.49 m²
	Baño 16	4.06 m²	Habitación	64.81 m²
	Habitación 14	14.03 m²	Escaleras B	21.66 m²
	Habitación 13	14.24 m²	Oficial Lencería/ TUBO lavandería	No cerrado
	Baño 14	4.02 m²	TUBO lavandería	6.54 m²
	Baño 11	4.02 m²	Baño 1	9.75 m²
	Baño 12	4.06 m²	Montacargas s/ Office	16.42 m²
	Habitación 12	14.03 m²	Baño 2	5.46 m²
	Baño 4	4.06 m²	Habitación	10.90 m²
	Baño 3	4.10 m²	Distribuidor	170.41 m²
	Baño 2	4.06 m²	Aseo Geriátrico	11.54 m²
	Baño 1	4.10 m²	Salón Comedor	101.22 m²
	Baño 6	4.02 m²	Habitación	15.03 m²
	Habitación	0.70 m²	Habitación	169.39 m²
	Baño 5	4.06 m²	Comedor	138.74 m²
	Baño 8	4.02 m²	Terapia Ocupacional	63.91 m²
	Baño 7	4.06 m²	Comedor	125.03 m²
	Baño 10	4.02 m²	Climasido	15.69 m²
	Baño 9	4.06 m²	Trabajador Social	16.13 m²
	Habitación 3	14.80 m²	Administración 1	16.31 m²
	Habitación 4	14.91 m²	Administración 2	16.58 m²
	Habitación 9	14.75 m²	Veradero	8.65 m²
	Habitación 5	14.84 m²	Habitación	No cerrado
	Habitación 6	14.75 m²	Habitación	15.48 m²
	Habitación 7	14.84 m²	Aseo 2	4.54 m²
	Habitación 8	0.30 m²	Office	9.32 m²
	Psicología/ Peluquería	15.08 m²	Aseo 1	3.41 m²
	Bolquín	16.21 m²	Habitación	3.21 m²
	Habitación 19	14.23 m²	Recepción	27.17 m²
	Módulo Emergencia	22.76 m²	Baño 1	2.30 m²
	Habitación 20	14.91 m²	Baño 2	2.43 m²
	Baño 20	4.05 m²	Baño 2 wc	1.91 m²
	Escaleras C	28.07 m²	Baño 1 wc	1.81 m²
	Habitación 10	15.29 m²		
Nivel 1_planta 0: 95		1697.22 m²		

SUPERFICIE CONTRUIDA 1.933,77 m²

esquema axonométrico PLANTA BAJA c. + 310,00

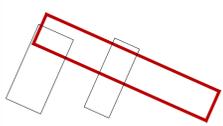
PLANTA BAJA c. + 310,00 E. 1:150

Escala | 1:150
 Fecha | enero de 2021
 Referencia | PB_18_01_2021
 Modifica al plano | MOD_27_08_2020
 de fecha | agosto de 2020
 Encargante | CENTRO RESIDENCIAL OSCENSE S.A.

PROYECTO BÁSICO DE COMPLEJO RESIDENCIAL MIXTO PARA LA TERCERA EDAD
 Calle Cantonetes, Alcañiz (Teruel)

VPB ARO

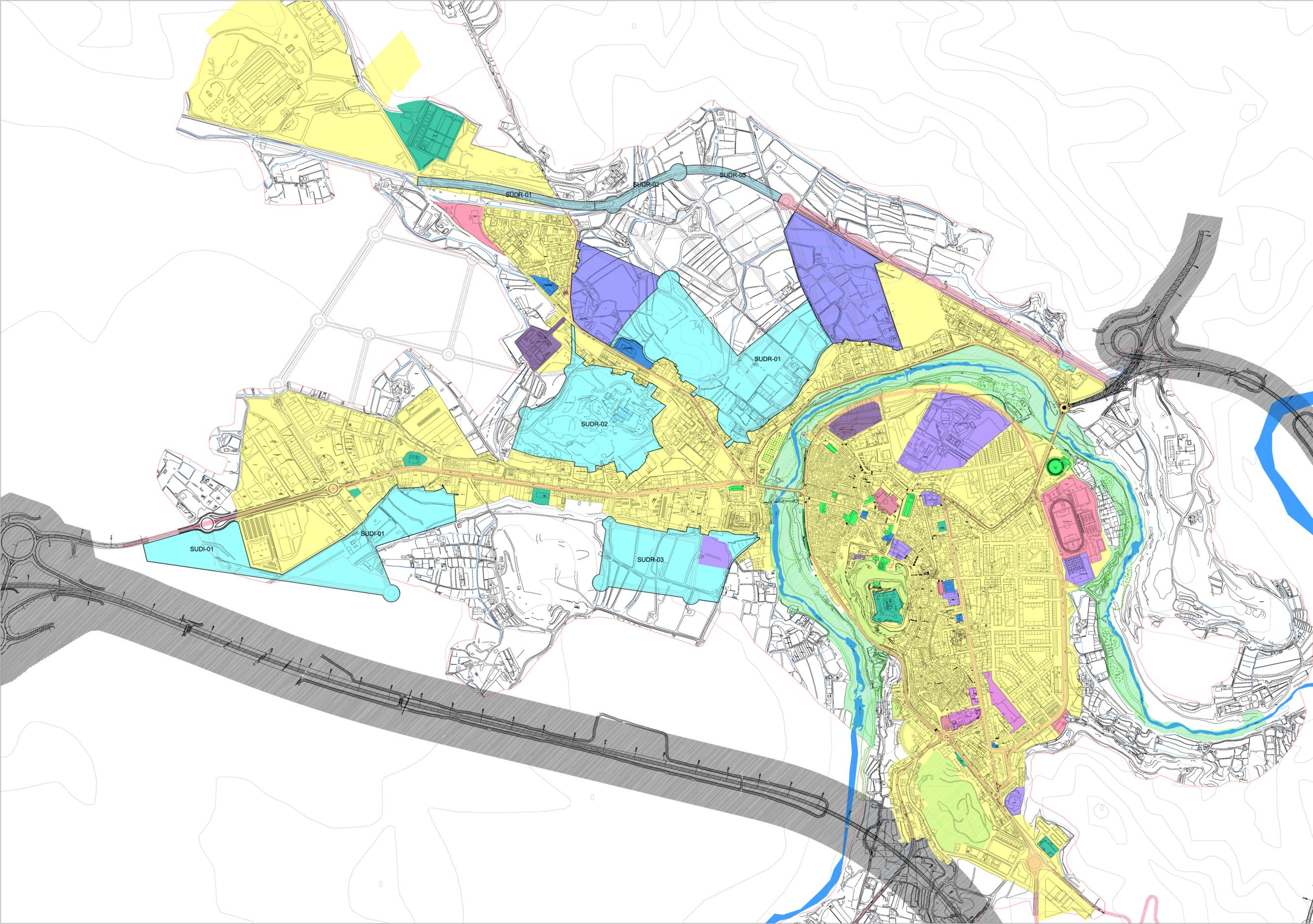
Arquitecto | Vicente Pérez Boles



PB-18_01_2021
 PLANTA BAJA c. + 310,00
 E. 1:150

5.- ANEXO III

- **Plano 1. Estructura General y Orgánica del Territorio.**
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
- **Plano 3.9. Usos del suelo y de la edificación.**
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
- **Plano. Agrupación - Cesiones**



- CLASIFICACIÓN**
- SUELO URBANO
 - SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
 - SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- SISTEMAS GENERALES**
- COMUNICACIONES:**
- VÍA INTERURBANA
 - VALES INTERZONALES Y DE PENETRACIÓN
- ESPACIOS LIBRES:**
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMENTOS:**
- DOCENTE
 - SOCIOCULTURAL
 - DEPORTIVO
 - ASISTENCIAL
 - SANITARIO
 - ADMINISTRATIVO
 - SERVICIOS
 - POLIVALENTE
 - RELIGIOSO



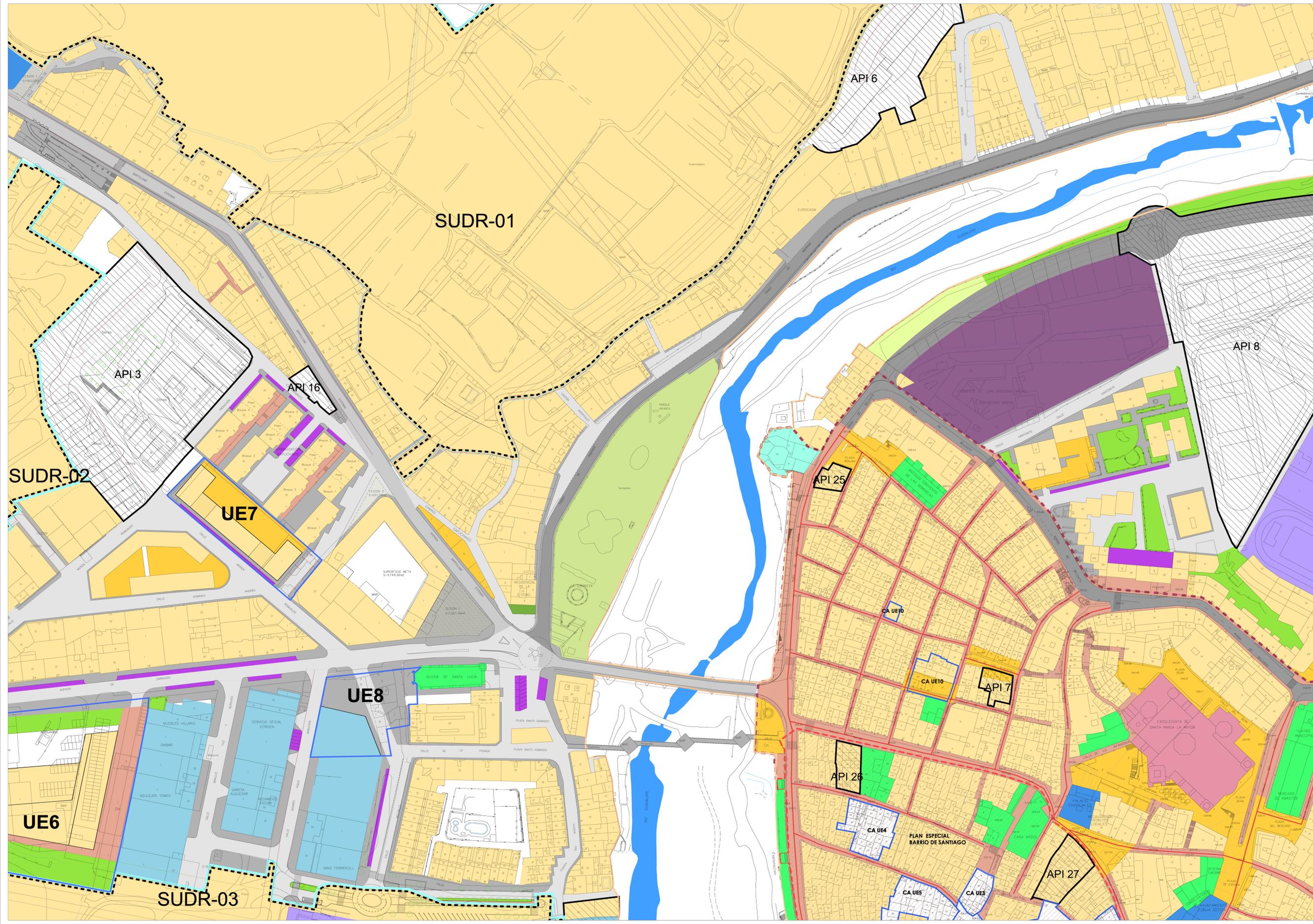
AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCAÑIZ
 MODIFICACIÓN Nº 4

PLANO
 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

REFERENCIA: ALCAÑIZ POU
 REFERENCIA: EGOT

FECHA: MARZO 2021
 ESCALA 1/5000

EQUIPO REDACTOR VICENTE PÉREZ BOLEA



CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN

- LÍMITE DEL SUELO URBANO
- LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SECTOR DE PLANEAMIENTO
- UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API
- ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA AOP
- ÁMBITO DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
- ÁMBITO DE BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELLLO
- LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

DETERMINACIONES FUNCIONALES. CALIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO

RESIDENCIAL INDUSTRIAL	PARCELA LIBRE PRIVADA
INDUSTRIAL	PLANTA BAJA TERCIARIO
RESIDENCIAL VPO	

EQUIPAMIENTOS

DOCENTE DC	ASISTENCIAL A
SOCO-CULTURAL SC	ADMINISTRATIVO AD
DEPORTIVO DP	SERVICIOS SE
SANITARIO S	RELIGIOSO R
POLIVALENTE PL	

AREAS LIBRES

JARDIN	PLAZA PAVIMENTADA
PARKUE	ZONAS LIBRES PRIVADAS
CAUCE FLUVIAL	

APARCAMIENTO

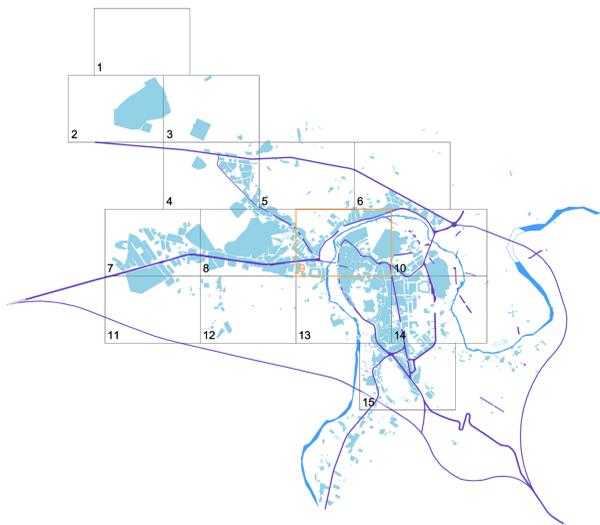
APARCAMIENTO	
--------------	--

SISTEMA VIARIO Y PEATONAL

VA-CIRCUNVALACION	ACERAS
VA-INTERZONAL	APARCAMIENTOS
VA-PENETRACION	CALLE PRIVADA
VA-DISTRIBUCION	PEATONAL
SENDA	COEXISTENCIA PEATONAL-RODADO
	COEXISTENCIA PEATONAL-RODADO CASCO ANTIGUO
	PASOS PEATONALES CUBIERTOS

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

RESIDENCIAL
INDUSTRIAL

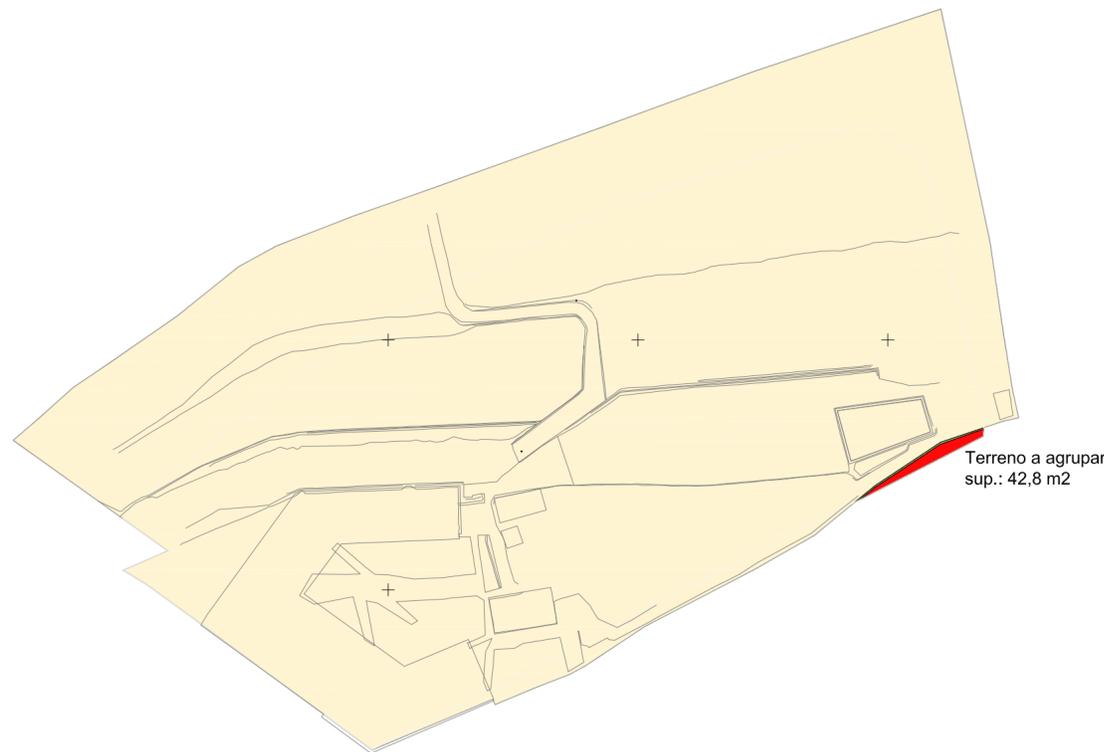




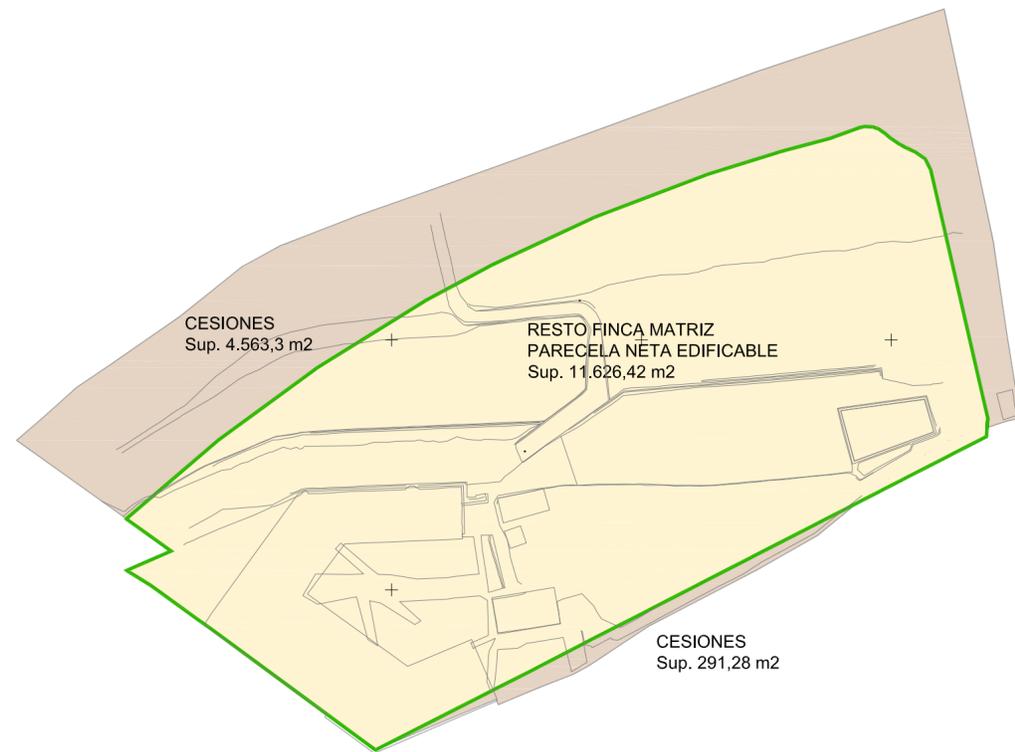
1. FINCA MATRIZ Sup. 16.438,20 m²



3. FINCA RESULTANTE Sup. 16.481,00 m²



2. Terreno a agrupar sup.: 42,8 m²



4. RESTO FINCA MATRIZ - PARCELA NETA EDIFICABLE sUP. 11.626,42 m²

— ALINEACIÓN CONSTR. MÁX. (PGOU)

- ANEXO V. Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo Teruel de 22 de junio de 2021

A.R. 29-06-21



GOBIERNO DE ARAGON
Departamento de Vertabración del Territorio,
Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel
Edificio de San Francisco
San Francisco, 1
44001 Teruel

TERUEL, 23 de junio de 2021

CPU 44/2020/0097

RCC/mg

SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PZA. DE ESPAÑA, 1
44600 ALCAÑIZ - (TERUEL)

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día **22 de JUNIO de 2021**, adoptó entre otros el Acuerdo del que adjuntamos una copia:

1.- ALCAÑIZ.- APROBACIÓN DEFINITIVA PARICAL DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ. (C.P.U. 2020/97)

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, significándole que contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de DOS MESES a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o en su caso, el REQUERIMIENTO PREVIO a la interposición del Recurso Contencioso-Administrativo ante el Consejo Provincial de Urbanismo, que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.



LA SECRETARIA DEL CONSEJO,

Fdo.: Ruth Cárdenas Carpi.

GOBIERNO DE ARAGON
DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD Y VIVIENDA
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

TERUEL 25 JUN. 2021

ENTRADA N.º SALIDA N.º

154781

Los datos personales recogidos en este formulario serán tratados con la finalidad de la emisión de informes, resolución de recursos y aprobación de planeamiento e instrumentos urbanísticos. El órgano responsable del tratamiento es la Dirección General de Urbanismo. La licitud del tratamiento de sus datos es el cumplimiento de una misión realizada en interés público, de acuerdo con lo marcado en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobada por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio. Los datos recogidos no se comunicarán a terceros salvo obligación legal. Podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, ante la Dirección General de Urbanismo Edificio Dinamiza-Avenida de Ranillas, 3A-Planta 2, Of. J.50018 Zaragoza, o en la dirección de correo electrónico durbanismo@aragon.es. Podrá consultar información adicional y detallada en el Registro de Actividades de Tratamiento http://aplicaciones.aragon.es/notif_lopd_pub de Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.



Ayuntamiento de Alcañiz
REGISTRO DE ENTRADA 8340
REGISTRO GENERAL
Fecha y hora: 30/06/2021 08:43:00
Destino: URBANISMO





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

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día **22 de Junio de 2021**, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

1.- ALCAÑIZ.- APROBACIÓN DEFINITIVA PARICAL DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ. (C.P.U. 2020/97)

Visto el expediente relativo a la **Modificación Nº 4 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ**, se observan los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 29 de septiembre de 2020, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel adoptó el siguiente acuerdo en relación con la modificación aislada nº 4 de la Revisión nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz (exp. 44/2020/97):

"PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ALCAÑIZ 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 por considerar que se cumplirán los requisitos procedimentales, documentales y materiales, una vez sean subsanados los reparos expuestos de:

.-El cambio de uso de la parcela destinada actualmente a equipamiento privado religioso y su calificación como equipamiento asistencial privado, salvo la ejecución de nuevas edificaciones en terrenos incluidos en las zonas de flujo preferente o de inundación con periodo de retorno 500 años que existen en la parcela, debiendo obtenerse el previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

.- La nueva Alineación definida en el margen norte de la calle Cantonetes, debiendo justificar que se reutilizará el edificio existente para el nuevo uso.



- La ejecución de nuevas edificaciones en las zonas de la parcela incluidas en el ámbito afectado por la zona de flujo preferente o zona inundable con periodo de retorno 500 años, condicionado a la presentación de un plano de distribución de las construcciones previstas en dicho ámbito y a la pertinente autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

SEGUNDO.-SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ALCAÑIZ de acuerdo con lo dispuesto en el 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 puesto que carecen de los elementos de juicio necesarios para emitir un pronunciamiento fundado de:

- La redacción dada al artículo 135 del Anexo Normativo I de las normas urbanísticas del Plan General, ya que se deberán justificar las previsiones de usos compatibles con el uso asistencial, residencia del personal empleado, usos terciarios vinculados, etc."

SEGUNDO.- NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Con fecha 21 de abril de 2021, tuvo entrada en el Registro General de la Delegación Territorial del Gobierno de Aragón en Teruel, una nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de Alcañiz, en relación con el expediente que obra en el encabezamiento. La documentación que ahora se presenta consta de:

1. Escrito del Alcalde de Alcañiz en el que se manifiesta lo siguiente:

"En relación con el procedimiento de aprobación definitiva de la Modificación nº 4 de la Revisión 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, y a los efectos de subsanar las deficiencias documentales que constan en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2020, suspendiendo de forma parcial la aprobación definitiva en base a dichas deficiencias, se aporta la siguiente documentación:

- *2 ejemplares del documento de la Modificación 4 fechados en marzo de 2021, diligenciados con la aprobación inicial, en soporte papel y digital, al objeto de cumplir con las prescripciones establecidas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo.*

Rogamos nos remitan un ejemplar del documento de la Modificación 4 fechado en marzo de 2021, en soporte papel y digital, una vez diligenciado con la aprobación definitiva por parte de ese Consejo Provincial de Urbanismo, si procede".



La documentación técnica original se estructuraba en los siguientes documentos:

1. Antecedentes.
2. Objeto de la modificación.
3. Justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación.
 - 3.1.- Justificación/conveniencia de la modificación.
 - 3.2.- Procedimiento de la modificación.
4. Modificación, documentación escrita. Normas Urbanísticas. Anexo Normativo I.
5. Parcela catastral.
6. Anexo I. Inscripciones registrales.
7. Modificación Planos.
 - 7.1.- Modificación Plano 1. Estructura General y Orgánica del Territorio.
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
 - 7.2.- Modificación Plano 2.9. Alineaciones.
 - Cambio de alineación de parcela en calle Cantonetes.
 - 7.3.- Modificación Plano 3.9. Usos del suelo y de la edificación.
 - Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
 - 7.4.- Modificación Plano 4.9.- Clasificación del suelo y gestión.
 - Cambio de alineación de parcela Clave EP (Equipamiento Privado).

La nueva documentación técnica incorpora los siguientes documentos, según el índice aportado:

1. Antecedentes.
2. Observación – Subsanación.
3. Anexo I:
 - Informe de 29 de septiembre del Consejo Provincial de Teruel.
4. Anexo II:
 - Plano PB-18.01.21 con línea Q500 enviado a Confederación Hidrográfica del Ebro.
5. Anexo III:
 - Plano 1: Estructura General y Orgánica del Territorio.
 - i. Cambio del uso dotacional religioso a asistencial.
 - Plano 3.9: Usos del suelo y de la edificación.
 - i. Cambio del uso dotacional religioso al asistencial.
 - Plano. Agrupación. Cesiones.



TERCERO.- Por 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, en el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Aisladas 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 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 34/2020, de 25 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; 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.- La Modificación aislada que fue objeto del acuerdo del Consejo de 29 de septiembre de 2020, anteriormente detallado tenía por objeto:

- 1.- Cambiar el uso dotacional religioso que tiene asignado la parcela correspondiente al Convento de San Gregorio Magno y al Convento de San Pedro Mártir, con sus huertos correspondientes, en el vigente plan general de ordenación Urbana de Alcañiz, y asignarle el uso dotacional asistencial con sus usos coadyuvantes.
- 2.- Modificar las alineaciones establecidas en el Plan General en la calle Cantonetes, que limita por el sur la parcela objeto de cambio de uso, con el fin de adaptarlas a la realidad edificatoria.
- 3.- Modificación del artículo 135 del Anexo normativo I.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada. Se propone regular los usos compatibles terciarios vinculados a estos equipamientos con los previstos para los equipamientos públicos en el Plan General.



SEGUNDO.-El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establecen en el art. 85.2 del 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.

TERCERO.- VALORACIÓN DE LA NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA



En la nueva documentación presentada, se comunica la necesidad de demoler el edificio que alberga el actual convento de San Gregorio el Magno y el convento de San Pedro Mártir, ante la imposibilidad material de proyectar un edificio que dé respuesta al programa y las necesidades que el futuro equipamiento requiere sin ocupar la zona de afección de la avenida de 500 años de periodo de retorno del río Guadalope. Al tener que proceder a la demolición del edificio existente, ya no se hace necesaria la modificación de lineaciones establecidas en el Plan General en la calle Cantonetes, que limita por el sur la parcela objeto del cambio de uso, y cuyo fin era regularizar la fachada sur del convento que actualmente se encuentra fuera de ordenación.



Debido a esta circunstancia, se renuncia a la modificación de alineaciones que fue aprobada definitivamente en el anterior acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo. Por tanto, el objeto de la modificación aislada es el siguiente:

- Modificar el uso dotacional de los terrenos, que pasan de estar destinados a uso religioso a uso asistencial, más los coadyuvantes del mismo.
- Modificación del artículo 135 del Anexo Normativo I de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcañiz, relativo a las Condiciones de los equipamientos existentes.

A continuación, la documentación repasa los reparos formulados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo e incorpora las justificaciones de las diferentes consideraciones formuladas.

"1.- SOBRE LA TRAMITACIÓN.

En este apartado, el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo formulaba lo siguiente:

"En cuanto a los informes sectoriales, consta el informe favorable del Instituto Aragonés de Servicios Sociales.

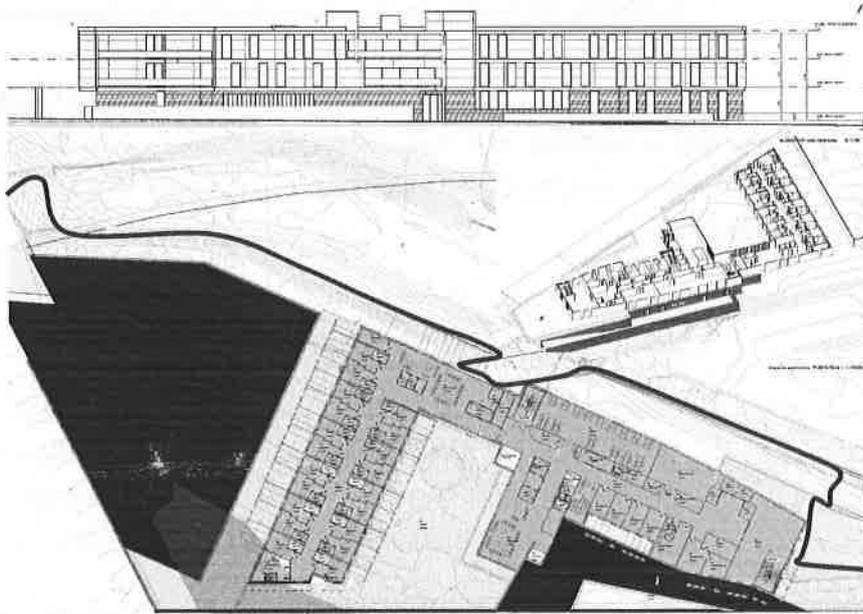


En la imagen anterior se observa que esta parcela está afectada por la zona de flujo preferente del Río Guadalope, así como por la avenida previsible con periodo de retorno de 500 años, como otras muchas zonas urbanas de la ciudad de Alcañiz. A pesar de que la Confederación Hidrográfica del Ebro informó favorablemente la Revisión 2 del Plan General de Alcañiz, se considera que cualquier uso o construcción que se prevea en los terrenos incluidos en dichas zonas deberán ser autorizados expresamente por el citado organismo de cuenca.



No obstante, dado que las edificaciones existentes se encuentran fuera de los límites de las zonas inundables, procede informar favorablemente el cambio de uso propuesto en este ámbito, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior”.

En relación con lo anterior, se manifiesta que con fecha 6 de abril de 2020 se envió por correo electrónico la documentación gráfica referente al proyecto Básico de Complejo Residencial para la Tercera Edad en Ronda Belchite nº 24 de Alcañiz (Teruel) y que, en respuesta de las dudas surgidas por el técnico de la Confederación Hidrográfica del Ebro sobre la implantación del futuro edificio correspondiente al equipamiento, se remite nuevo plano aclaratorio (plano PN-18-01-2021), con línea Q500 (línea de límite de afección de la avenida de retorno de 500 años) definida con mayor precisión el 7 de abril de 2021, y la implantación del nuevo equipamiento respecto a la misma. Además de aclarar que la cota inferior del mismo es la cota +306,00, quedando el edificio siempre por encima de la cota de afección de la avenida de retorno de 500 años, según información que se puede consultar en la página web de la Confederación Hidrográfica del Ebro.



PLANTA BAJA c. + 310,00 E. 1.150

Valoración.



La tramitación del expediente de la modificación del Plan General ya fue considerada correcta en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo. La nueva propuesta realizada, que ahora prevé demoler los edificios existentes, será valorada en el apartado destinado al contenido de la modificación.

SOBRE LA DOCUMENTACIÓN.

De los reparos documentales formulados por el Consejo Provincial de Urbanismo, se aporta la siguiente justificación:

- *En primer lugar, deberán remitirse al Consejo Provincial de Urbanismo dos ejemplares de la documentación técnica en formato papel y digital, debidamente diligenciados de aprobación inicial por el Secretario del Ayuntamiento, con el fin de que sean diligenciados de aprobación definitiva por la Secretaría del Consejo y uno de ellos sea devuelto al Ayuntamiento de Alcañiz.*

Se indica en la nueva documentación que se remitirán dos ejemplares completos al Ayuntamiento de Alcañiz, para su tramitación, en el momento en el que el presente texto de subsanación y aclaración de requerimientos al informe del Consejo Provincial de Urbanismo sean aprobados para la realización del texto refundido final.

- *En cuanto al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento, aprobada por Decreto 78/2017, no se ha presentado la documentación técnica en formato digital editable, ni consta la ficha de datos urbanísticos que debe presentarse en formato Excel, con los datos de superficies por usos resultantes de la modificación propuesta, cuestión que habrá de subsanarse. También deberá cuantificarse la superficie de viario que pasa a calificarse como equipamiento asistencial, y elaborar un cuadro comparativo de superficies antes y después de la modificación propuesta.*

Se repite en la nueva documentación el mismo párrafo que en la respuesta al anterior reparo, y se añade que se aporta, adjunto a este texto, archivo Excel de datos urbanísticos que contiene lo siguiente:



f hca matriz	16438,2
f hca a agrupar	42,8
f hca resultante	16481
cesión sistemas generales y viario	
	4563,3
	291,28
total cesión sistemas generales y viario	4854,58
RESTO PARCELA MATRIZ NETA EDIFICABLE	11626,42

- *Finalmente, en el plano 1 modificado, se sigue observando que la trama de equipamiento asistencial no cubre la esquina del edificio en la que se ha modificado la alineación definida en el Plan General.*

Se manifiesta que se adjunta un nuevo plano nº 1 modificado con trama corregida, la alineación no se modifica respecto al plano nº 1 actual del Plan General, ya que se precisa la demolición del actual Convento de San Gregorio Magno y el Convento de San Pedro Mártir, ante la imposibilidad de implantar el nuevo equipamiento sin ocupar la zona de afectación por la avenida de retorno de 500 años, estando esta zona prohibida por el artículo 9.ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico para la implantación de este equipamiento.

Valoración.

En relación con el primer asunto, se deduce de la respuesta que la nueva documentación presentada únicamente se refiere a los reparos formulados en el acuerdo del Consejo Provincial, pero no constituye un ejemplar completo de la modificación nº 4 del Plan General, que era lo que se requería. Por tanto, aunque la nueva documentación se presente en formato digital editable y no editable y haya sido diligenciada como documento aprobado inicialmente, no constituye un texto completo de la modificación, por lo que no subsana el reparo formulado.

Con respecto al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento, sigue sin subsanarse el reparo por idénticas razones que en el punto anterior. Además, las cifras que se presentan en este texto, relativas a superficies de finca matriz, finca a agrupar, finca resultante y cesiones de sistemas generales y viario carecen de

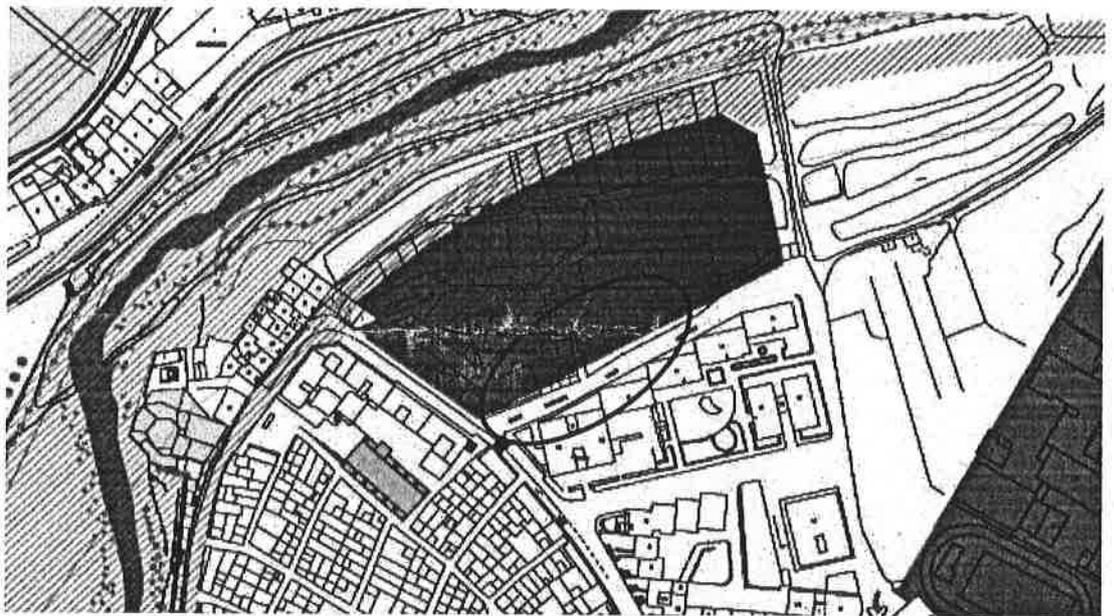


una explicación plausible y no se ajustan al modelo de ficha de datos urbanísticos (en formato Excel) puesto a disposición de los redactores de planeamiento en la página web de la Dirección General de Urbanismo.

En cuanto al plano nº 1 corregido, se presenta el siguiente:

EQUIPAMIENTOS:

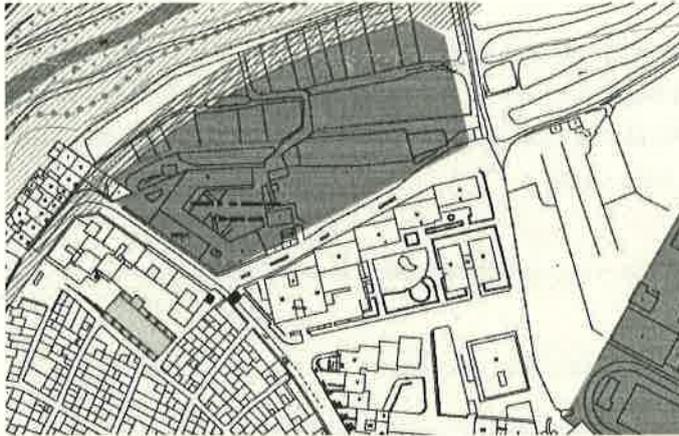
	DOCENTE
	SOCIOCULTURAL
	DEPORTIVO
	ASISTENCIAL
	SANITARIO
	ADMINISTRATIVO
	SERVICIOS
	POLIVALENTE
	RELIGIOSO





En este detalle se aprecia que no se modifica el ámbito para incluir una esquina del edificio actual que se proponía regularizar en la anterior propuesta. Al determinar la necesidad de demoler las actuales construcciones, carece de sentido la modificación de alineaciones en la calle Cantonetes que se planteaba.

La situación actual de este ámbito en el Plan vigente es la siguiente:



Se aprecia que únicamente cambia el uso dotacional, que actualmente es religioso, a asistencial. Este cambio ya se aprobó en el acuerdo del Consejo Provincial de septiembre de 2020, por lo que no cabe un nuevo pronunciamiento.

.- SOBRE EL CONTENIDO.

De la valoración del contenido de la modificación realizada por el Consejo Provincial de Urbanismo en septiembre de 2020, se detallan los siguientes asuntos:

- En cuanto a la modificación del uso dotacional privado, que pasa de religioso a asistencial, se considera justificado el cambio de uso desde el punto de vista del interés social, y cuenta con informe favorable del instituto Aragonés de Servicios Sociales, por lo que no se encuentra inconveniente legal para su aprobación.
- En relación con la modificación de la alineación de la calle Cantonetes, se requería el compromiso expreso de rehabilitar los edificios existentes, que no quedaba claro en la memoria justificativa de la Modificación nº 4.
- Se consideraba necesario aportar un plano de los terrenos en el que se reflejaran las nuevas edificaciones previstas, dado que una buena parte de la superficie del ámbito se encuentra en zona inundable del Río Guadalupe, así como las limitaciones establecidas en el artículo 9.ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.



Como respuesta a estas cuestiones, en la nueva documentación se manifiesta que se aporta un proyecto básico del nuevo edificio previsto, a fin de que se supervise que el nuevo edificio respeta la zona de afección de la avenida de 500 años de periodo de retorno, con una cota no inferior a 306 m.s.n.m. en toda su superficie, ya que esta cota es la del sótano del edificio. Se indica que se ha enviado esta documentación a la Confederación hidrográfica del Ebro para que emita su informe favorable.

Así mismo, se insiste en justificar la demolición de los edificios existentes, ante la imposibilidad de ocupar otros terrenos dentro de la finca urbana del convento para su implantación, debido a la afección del riesgo de inundación. Por ello, se hace innecesaria la modificación de las alineaciones prevista en la primera propuesta objeto de aprobación definitiva.

Finalmente, y en cuanto a la modificación de las determinaciones del artículo 135, la propuesta era la siguiente:

Artículo 135.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

1. Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo a equipamiento privado mantendrán su titularidad privada y podrán incorporar usos coadyuvantes a la prestación del uso principal, esencialmente usos terciarios que resulten compatibles con el mismo. Se permite el uso de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones, y, en su caso, de residencia comunitaria para alojar al personal vinculado a la prestación del servicio.
2. La sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existente sólo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del plan general previsto en el artículo 78 de la LUAr de 2009.

El acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo determinó lo siguiente:



En este caso no se especifica qué usos terciarios pueden ser compatibles con el uso asistencial, ni tampoco se especifica qué necesidades de capacidad tendría la residencia comunitaria prevista, ni si se prevé ubicar en un nuevo emplazamiento o reutilizar parte de los edificios existentes. Tampoco se indica si podrán existir una o varias viviendas familiares para el personal que custodie las instalaciones, ni se hace una previsión del número de plazas de residencia comunitaria que se estiman para el personal empleado. Por todo ello, se considera que no procede un pronunciamiento del consejo en tanto no se aporten las debidas justificaciones.

En la nueva documentación se incluye una nueva redacción del artículo 135, sin realizar ninguna justificación por el técnico redactor. El nuevo texto es el siguiente:

Propuesta modificación

Artículo 135.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

1. Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo a equipamiento privado mantendrán su titularidad privada y podrán incorporar usos coadyuvantes a la prestación del uso principal, esencialmente usos terciarios que resulten compatibles con el mismo.
Se permite el uso de vivienda familiar para alojar al personal dedicado a la custodia de las instalaciones, y, en su caso, de residencia comunitaria para alojar al personal vinculado a la prestación del servicio.
2. La sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existente sólo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del plan general previsto en el artículo 78 de la LUAr de 2009.



Siendo el uso principal el asistencial, se consideran usos dotacionales coadyuvantes al mismo los Usos Dotacionales, docente, socio-cultural, deportivo, sanitario, administrativo y religioso.

Considerando a su vez compatibles los Usos Terciarios a los determinados en el "Capítulo 4 del Anexo Normativo I del PGOU de Alcañiz"; siendo, en este caso concreto, los definidos en la sección 2 "locales destinados a Oficinas y Servicios"; sección 3 "locales destinados a Uso Hotelero" y sección 4 "locales destinados a Uso Recreativo"- Subsección 1ª "establecimientos de hostelería".

Considerando que los usos terciarios aquí definidos corresponden al uso diario y normal de una Residencia de Ancianos, la cual dispone de espacios de administración, comedores y zonas de cafetería y espacios de reunión como son los centros de día que aún estando definido como un uso dotacional asistencial también podría asimilarse a esta sección 4 definida.



Valoración.

Con respecto a la autorización de las obras del equipamiento asistencial por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro, se indica que se ha solicitado el informe, pero no se aporta en la nueva documentación presentada.

En cuanto a la modificación del artículo 135 de las normas urbanísticas, los dos primeros puntos del artículo coinciden con los de la anterior propuesta, que fueron motivo de la suspensión de su aprobación definitiva por el Consejo Provincial de Urbanismo.

El primer párrafo ahora incorporado al artículo 135 incluye los usos dotacionales coadyuvantes del uso asistencial, que son: docente, socio-cultural, deportivo, sanitario, administrativo y religioso. Se consideran correctos, aunque deberá fijarse un porcentaje máximo de la edificabilidad total destinado a dichos usos coadyuvantes, con el fin de garantizar que el uso dotacional principal, que es el asistencial, no sea sobrepasado por los coadyuvantes permitidos.

El segundo párrafo detalla los usos terciarios compatibles con el uso asistencial, que son:

- Los definidos en la sección 2 "locales destinados a oficinas y servicios".
- Los definidos en la sección 3 "locales destinados a uso hotelero".
- Los definidos en la sección 4 "locales destinados a uso recreativo" subsección 1ª "establecimientos de hostelería".

Se considera que estos usos terciarios "corresponden al uso diario y normal de una Residencia de Ancianos, la cual dispone de espacios de administración, comedores y zonas de cafetería y espacios de reunión, como son los centros de día que, aún estando definido como un uso dotacional asistencial, también podría asimilarse a esta sección 4 definida".

De la lectura del artículo 135 nuevamente propuesto se deduce que sigue sin justificarse qué número de viviendas unifamiliares se dispondrán para alojar al personal destinado a la custodia de las instalaciones, así como las plazas previstas para alojar al personal al servicio de la residencia de mayores prevista. Tampoco se indica qué porcentaje máximo de la superficie construida se destinará a los citados "usos terciarios compatibles", ni se justifica la inclusión entre ellos del uso hotelero, que en principio no parece que deba ser compatible con un uso asistencial de residencia de personas mayores.



Por todo ello, sigue observándose una regulación muy genérica de los equipamientos de titularidad privada, que no olvidemos que es el título del artículo 135, y no se considera justificada su aprobación definitiva.

Por otro lado, se deberá presentar para la aprobación definitiva parcial de esta modificación una documentación completa, en formato digital editable y no editable y en papel, debidamente diligenciada de aprobación inicial por el Secretario Municipal, y que cumpla las determinaciones de la Norma Técnica de Planeamiento, establecidas en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 78/2017, de 23 de mayo del Gobierno de Aragón. La ficha de datos urbanísticos deberá corresponder con el modelo establecido en dicha Norma y puesto a disposición de todos los redactores de planeamiento en la página web de la Dirección General de Urbanismo.

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

PRIMERA.- MOSTRAR CONFORMIDAD CON EL DESISTIMIENTO DE LA NUEVA ALINEACIÓN DEFINITIVA EN EL MARGEN NORTE DE LA CALLE CANTONETES incluida en la MODIFICACIÓN DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ALCAÑIZ, y que fue objeto de APROBACIÓN DEFINITIVA por el CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL EN SU SESIÓN DE 29 de Septiembre de 2020.

SEGUNDA.- -SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ALCAÑIZ de acuerdo con lo dispuesto en el 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 puesto que carecen de los elementos de juicio necesarios para emitir un pronunciamiento fundado de:

- La redacción dada al artículo 135 del Anexo Normativo I de las normas urbanísticas del Plan General, ya que no se han incorporado las justificaciones de los usos compatibles ni los parámetros edificatorios necesarios para considerar adecuada al interés general la nueva regulación propuesta para los equipamientos de titularidad privada para el uso asistencial.

TERCERO.- Se deberá presentar para la aprobación definitiva parcial de esta modificación una documentación completa, en formato digital editable y no editable y en papel, debidamente diligenciada de



aprobación inicial por el Secretario Municipal, y que cumpla las determinaciones de la Norma Técnica de Planeamiento, establecidas en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 78/2017, de 23 de mayo del Gobierno de Aragón. La ficha de datos urbanísticos deberá corresponder con el modelo establecido en dicha Norma y puesto a disposición de todos los redactores de planeamiento en la página web de la Dirección General de Urbanismo.

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

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

Documento firmado digitalmente