44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº 3 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ (TERUEL)

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ

FECHA: JULIO DE 2020

AUTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Ingeniero de caminos, canales y puertos, Col. nº 7.837

Centro Empresarial Galileo, C/ Los Enebros, 74, 1ª. 44002 Teruel. Tfn: 978 618 800 Fax: 978 618 790, e-mail: teruel@turiving.es
Ct 0737400 Tr 05189 Ed 1 Rev 0 julio 2020

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA.

ANEXOS A LA MEMORIA:

Nº 1. Estados Comparativos. Planos Estado Actual y Planos Estado Modificado.
Nº 2. Análisis del Mercado Residencial en Alcañiz: Vivienda y Hotelero.
Nº 3. Características del Complejo Residencial.
Nº 4. Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018.
Nº 5. Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro de 4 de marzo de 2019.
Nº 6. Acuerdo del Consejo del Gobierno de Aragón de 19 de noviembre de 2019.
Nº 7. Cumplimiento de reparos señalados en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018.

DOCUMENTO Nº 2: NORMAS ACTUALMENTE VIGENTES A MODIFICAR

DOCUMENTO Nº 3: NORMAS CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

DOCUMENTO Nº 4: PLANOS ESTADO ACTUAL

DOCUMENTO Nº 5: PLANOS ESTADO MODIFICADO

DOCUMENTO Nº 6: CATÁLOGO. FICHA 68 ESTADO ACTUAL

DOCUMENTO Nº 7: CATÁLOGO. FICHA 68 ESTADO MODIFICADO

DOCUMENTO Nº 8: FICHAS NOTEPA

DOCUMENTO Nº1

MEMORIA

ÍNDICE

1 ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL. 1
2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. 4
3 JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN. 5
4 PROMOTOR. 7
5 EQUIPO REDACTOR. 7
6 TRAMITACIÓN. 7
7 ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD. 8
8 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. 9
9 SINTESIS NUMÉRICA DE LA MODIFICACIÓN. 15
10 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 86.1 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN 1/2014 DE 8 DE JULIO. 16
11 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 86.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN 1/2014 DE 8 DE JULIO. 17
12 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 86.6 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN 1/2014 DE 8 DE JULIO. 18
13 AFECCIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. 19
14 ESTUDIO DE LOS EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO. 20
15 DOCUMENTOS QUE INTEGRAN ESTA MODIFICACIÓN. 21
16 CONCLUSIÓN. 22

ANEXOS A LA MEMORIA:

Nº 1. Estados Comparativos. Planos Estado Actual y Planos Estado Modificado.

Nº 2. Análisis del Mercado Residencial en Alcañiz: Vivienda y Hotelero.

Nº 3. Características del Complejo Residencial.

Nº 4. Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018.

Nº 5. Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro de 4 de marzo de 2019.

Nº 6. Acuerdo del Consejo de Gobierno de Aragón de 19 de noviembre de 2019.

Nº 7. Cumplimiento de reparos señalados en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018.

1 ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz fue redactado al amparo de lo establecido en el 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, fundamentado 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.

Actualmente técnicos del Ayuntamiento de Alcañiz están redactando la MODIFICACIÓN Nº 2, consistente en la alteración de varios artículos de las normas urbanísticas por encargo de la Alcaldía.

El ámbito objeto de la presente modificación tiene su origen en la modificación nº 9 de la primera revisión del Plan General aprobado definitivamente en sesión plenaria de la Comisión Provincial de Urbanismo el 17 de mayo de 1990. Esta modificación se redactó en el año 2008 y planteó la ampliación del suelo urbano y el cambio de categorización de terrenos urbanos colindantes para construir una instalación hotelera. Esta modificación plantea la construcción de una instalación hotelera junto al antiguo molinete de harinas situado en la margen izquierda del río Guadalope en las inmediaciones del puente de la carretera CN-420 sobre el citado cauce, con el fin de aumentar la oferta de plazas hoteleras de la localidad con vistas a las nuevas expectativas que se iban a generar por las inversiones que se estaban realizando en el municipio y en el entorno. Se crea una unidad de ejecución de 6.000 m^2 que estaría constituida por 4.710 m2 de suelo actualmente clasificados como no urbanizable genérico ordenanza rural regadío (RR) y 1.294 m2 de suelo urbano consolidado ordenanza edificación

en hilera (EH1) que cambian de categorización. La ordenanza de aplicación en la unidad de ejecución, sería la ordenación específica (OE1).

Con fecha 1 de septiembre de 2008, se emitió informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, en relación con la Modificación nº 9 del PGOU en el que se informaban favorablemente las actuaciones incluidas en la precitada modificación.

En la segunda revisión del Plan General aprobada definitivamente en mayo de 2013, se incorpora entre otras la modificación nº 9 como un Área de Ordenación Específica. Se presupone que al realizarse en el mismo tiempo la tramitación de la Modificación nº 9, con la redacción de la segunda Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, se realizó un error gráfico en este ámbito. El Plan recogió las alineaciones señaladas en la Modificación nº 9 de la primera revisión del Plan que obligaban a realizar una serie de demoliciones, mientras que en el catálogo no se tuvo en cuenta tal hecho. Dentro del listado de edificios incluidos en el Catálogo se encontraba "El Batán. Fábrica de Lanas" con un Grado de Protección II Estructural. Por otro lado, la delimitación contemplada en el plano 5.2 Patrimonio, no coincide con la prevista en la Ficha 68 del Catálogo.

Además, en el mismo ámbito, pero con la clasificación de suelo urbano consolidado hay una zona que tiene asignado un uso residencial y que se corresponde con un antiguo molino harinero que a mediados del siglo XIX pasó a ser una fábrica de hilaturas. Este edificio fue adquirido en el año 2009 por la Diputación Provincial de Teruel, para construir su sede en Alcañiz y convertirlo en museo de interpretación del agua. Durante la tramitación de la segunda revisión del Plan, se han llevado a cabo una serie actuaciones en el mismo. En el año 2010, el avanzado estado de deterioro estructural de muros, forjados y cubiertas de la edificación conllevó la necesidad de efectuar obras de demolición parcial que se efectuaron en dos fases con seguimiento arqueológico. Posteriormente, en el año 2012 se acometieron por parte de la Diputación de Teruel obras de consolidación y restauración del acueducto del Molinillo de Alcañiz. Estas actuaciones se llevaron a cabo durante la segunda revisión del Plan General aprobado definitivamente en mayo de 2013, sin que por omisión se reflejaran adecuadamente en la ficha del Catálogo, ni en el plano 5.2 Patrimonio.

Teniendo en cuenta esto, se propone adaptar el planeamiento a las actuaciones llevadas a cabo por la administración, corregir los errores gráficos detectados en el plano de patrimonio y en la ficha del catálogo, y además realizar un cambio de zonificación en esa pastilla de suelo, pasando de residencial a equipamiento polivalente.

La evolución del mercado de los últimos tiempos, desde el momento de redactarse y aprobarse la modificación nº 9 de la primera revisión del Plan General, hasta la actualidad ha variado considerablemente. Las motivaciones que originaron la redacción de la modificación, construcción del circuito de velocidad de Motorland, y las sinergias producidas por esta instalación se han materializado, estando en funcionamiento desde hace unas temporadas y observándose que salvo momentos muy

puntuales (celebración de grandes eventos, moto gp, etc.…), donde la demanda supera ampliamente la oferta, la capacidad hotelera de Alcañiz es suficiente para el resto de los eventos que se realizan.

Observada la dinámica económica creada por el circuito, se considera oportuno llevar a cabo una modificación del uso principal del ámbito, pasando del actual uso definido, uso terciario o de servicios, a un uso residencial.

El planeamiento general de un municipio se elabora y tramita en un complejo proceso que termina con una foto más o menos fija que, si bien ha tenido en cuenta los modelos de crecimiento y las tendencias de desarrollo, no deja de ser un sistema normativo que responde a un momento concreto, el cual, como es lógico, tiene que adaptarse a las legítimas necesidades y demandas del interés público.

Por ello, la Sección Tercera del Capítulo V del Título II (este relativo al Planeamiento Urbanístico) 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, contiene un régimen jurídico preciso y completo que se refiere a la "vigencia y alteración" del planeamiento, que partiendo de la vigencia indefinida de los planes, como normas reglamentarias que son, continúa por las posibilidades de su suspensión general en casos extremos, y termina con los requisitos materiales y procedimentales exigibles en las actuaciones de alteración del planeamiento.

El artículo 83.3 del precitado Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón de 2014 dispone que la alteración de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, que puede ser solicitada por cualquier persona si bien solo instada regladamente o promovida por una administración, podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.

Y el artículo 84 del mismo cuerpo legal aclara que tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural y que 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, en el caso contrario se considerará modificación.

En este caso concreto no se lleva a cabo una alteración la cual afecte sustancialmente la ordenación estructural, tan solo se lleva a cabo una modificación de uso y ordenación de un ámbito de suelo urbano previamente definido, lo que está considerado en la norma urbanística como una modificación de "menor entidad" que solo afecta a la ordenación pormenorizada, en palabras de los artículo 41, 42 y 85.3 TRLUA, en cuanto no afecta a las determinaciones propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de la misma ley –propias de la ordenación global y general del planeamiento general como la clasificación total o los sistemas generales del territorio-.

Por ello, nos encontramos con una modificación aislada de menor entidad, la cual, según el artículo 85.3 se tramitará mediante la vía de la homologación prevista en el artículo 57 de la ley, siendo en ese caso la competencia para la aprobación definitiva municipal y la intervención del órgano autonómico correspondiente de carácter facultativo. Para ello previamente deberá haber sido solicitada la vía de la homologación por el Ayuntamiento.

2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de este expediente denominado "Modificación nº 3 de la Revisión nº 2 del PGOU de Alcañiz", es introducir una modificación puntual en el ámbito AOE2, que por distintos motivos, y a partir de su puesta en práctica se han planteado con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana vigente, dada su escasa incidencia en la ordenación y desarrollo general del municipio desde el punto de vista urbanístico. Los cambios consisten en modificar el uso característico del espacio AOE2, a la vez que proponer pequeños ajustes en la ordenación pormenorizada que afectan a la zonificación y a las alineaciones.

La zona se sitúa al sur del camino de San Antonio. Se trata de un área de ordenación específica que procede de una modificación planteada durante la vigencia de la primera revisión del Plan General y que fue asumida en la segunda revisión del Plan General, con el objetivo de crear una bolsa de suelo urbano de uso mayoritariamente terciario, con el fin de aumentar la oferta de plazas hoteleras en la ciudad. Este espacio contiene su propia ordenación detallada en el planeamiento vigente, que sirve de norma y marco para su desarrollo y gestión urbanística posterior.

A la vista de la dinámica, económica y social de los últimos tiempos, se propone el cambio del uso principal de terciario a residencial, para la creación de un tipo de viviendas distintas a las ya previstas en el planeamiento vigente y que están siendo demandadas. Se trata de viviendas ecoeficientes adaptadas a las necesidades del demandante dentro de un complejo residencial que fomenta las relaciones interpersonales. Este cambio de uso característico, también motivará pequeños ajustes en la ordenación pormenorizada.

Además la Diputación Provincial de Teruel, ha adquirido el inmueble ubicado al norte del ámbito (parcela R1), que se corresponde con un antiguo molino harinero y que tiene asignado un uso residencial. La Diputación quiere rehabilitarlo para convertirlo en su sede y en un centro de interpretación del agua. Se plantea hacer un cambio de zonificación de forma que pase de Residencial a Equipamiento Polivalente, adecuándolo a las actuaciones realizadas por parte de la administración provincial. Para ello en el año 2009 se convocó por la Diputación Provincial un concurso de ideas para diseñar el futuro Centro de Interpretación de las obras Hidráulicas del Bajo Aragón y sede de la Diputación de Teruel en Alcañiz. En el año 2010, el avanzado estado de deterioro estructural de muros, forjados y cubiertas de la edificación, conllevó la necesidad de efectuar obras de demolición parcial que

se efectuaron en dos fases. Es necesario por ello incluir en la presente modificación determinados parámetros urbanísticos que permitan en el futuro la restitución de la edificación, atendiendo igualmente a la viabilidad de las propuestas del proyecto ganador de concurso de ideas.

Por otro lado se quiere poner en correspondencia el Catálogo con las actuaciones realizadas durante los años 2009 y 2011, y con la Modificación nº 9 de la primera revisión del Plan General, y que no se tuvieron en cuenta en la segunda revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobada definitivamente el 6 de mayo de 2013.

Los cambios propuestos pueden apreciarse en el Documento nº 3 que recoge las Normas Urbanísticas con las modificaciones introducidas, los planos que se adjuntan y en los anexos a la Memoria.

La descripción del contenido del cambio, así como su justificación se lleva a cabo pormenorizadamente con la especificación del contenido en apartados anteriores.

3 JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN.

Se trata de modificar el Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz de conformidad con el artículo 85 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y con los concordantes del DECRETO 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

En los artículos 85, 86 y 87 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, se regulan las modificaciones aisladas de los planes. El contenido y tramitación de las mismas se especifica en el artículo 85, mientras que en el artículo 86 se reglamentan los requisitos especiales que deben de cumplir las modificaciones y en el artículo 87 se regulan los condiciones que tienen que cumplir las modificaciones que afectan al destino de los terrenos reservados en los planes generales para equipamiento.

Deberá contener los siguientes documentos:

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

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.

Además deberán tenerse en cuenta los requisitos especiales previstos en el artículo 86 de la vigente legislación urbanística de Aragón.

"86.1. Cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementado su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo."

"86.3. El aumento de densidad y de edificabilidad en suelo urbanizable o urbano no consolidado se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Se deberán justificar las capacidades de la red viaria y de las redes de servicios planificadas, la correcta distribución de volúmenes edificables resultantes, puestos en relación con los espacios libres y los equipamientos, y su adecuada inserción en el desarrollo urbano.

b) Se deberán analizar los efectos en la trama urbana en la que se insertan, y considerarlos admisibles en la ordenación urbana prevista respecto a la densidad y a la edificabilidad fijadas.

c) Se deberán fijar los plazos de desarrollo y garantías de la urbanización y de la edificación en el ámbito.

d) El incremento de densidad se entenderá condicionado a la completa ejecución en plazos determinados de la urbanización restante y de la edificación. El incumplimiento de cualquiera de los indicadores objetivos establecidos para la finalización de las obras de edificación o, en su caso, de urbanización, comportará la suspensión automática del otorgamiento de licencias y el inicio de un procedimiento de modificación del planeamiento, sin perjuicio de la posible exigencia de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados. EL carácter condicionado del incremento de densidad deberá comunicarse al Registro de la Propiedad, así como el inicio del procedimiento de modificación en el caso de incumplimiento."

"86.6 En caso de ser necesario, por la entidad de la modificación tramitada, el reajuste en las dotaciones locales y sistemas generales se materializará, de forma preferente, en la misma área objeto de modificación a través de la correspondiente unidad de ejecución con cesión de la parte correspondiente al incremento de aprovechamiento. Mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos."

4 PROMOTOR.

La presente Modificación Puntual de la Revisión nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz ha sido propuesta por HABITALIA TERUEL S.L. y se tramita a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Alcañiz con entidad competente para su formulación según se establece en el artículo 83.4 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

5 EQUIPO REDACTOR.

El documento ha sido redactado por el equipo de TURIVING. S.A. dirigido por la Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Ismael Villalba Alegre colegiado nº 7.837.

6 TRAMITACIÓN.

El artículo 85.2 del Decreto Legislativo 1/2004 de 8 de julio, Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, determina que las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso del plan general, cuyas modificaciones seguirán el procedimiento establecido en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal, con la particularidad de que: *"Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la declaración ambiental estratégica en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses."*

Además deberá tenerse en cuenta la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en su modificación dada por la Ley 2/2016, de 28 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, que en el apartado 4 del artículo 12 establece que no se someterán a evaluación ambiental estratégica, en atención a su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística aragonesa, las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana que afecten a la ordenación pormenorizada del suelo urbano no incluidas en los siguientes supuestos:

- Afectando a la ordenación estructural, no se encuentren incluidas en el apartado 2, letra b) del artículo 12.
- Afectando a la ordenación pormenorizada, posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación ambiental.
- Afectando a la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable o urbanizable no se encuentren incluidas en los supuestos anteriores o en el apartado 2, letra b) del artículo 12.

Dado que en el documento se establecen modificaciones que afectan a la parcela R1 propiedad de la Diputación Provincial de Teruel, en la fase de información pública y consultas procede dar audiencia a la citada administración a los efectos de que tenga conocimiento del documento y pueda efectuar en su caso las alegaciones que estime oportunas.

Así pues, el procedimiento, será el siguiente:

- La Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento Pleno.
- Una vez aprobado inicialmente, se someterá simultáneamente a Informe de los órganos competentes y a Información Pública por plazo mínimo de un mes.
- Informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas.
- Sometimiento del Expediente a la aprobación definitiva por parte del Órgano Autonómico Competente (Consejo Provincial de Urbanismo), tal y como recoge el artículo 85.2, apartado b) del TRLUA. El plazo para emitir y comunicar al municipio el informe del órgano autonómico será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable. El informe se emitirá conforme a los mismos criterios que para la aprobación definitiva de planes generales establece el artículo 49.
- La eficacia del acuerdo de aprobación definitiva estará condicionada a la remisión, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y, en su caso, de las normas urbanísticas y ordenanzas en el Boletín correspondiente, de un ejemplar del documento aprobado definitivamente, con acreditación suficiente de su correspondencia con la aprobación definitiva, al Consejo Provincial, en soporte digital con los criterios de la norma técnica de planeamiento.

Por otro lado, conforme el artículo 86.7 de la precitada Ley, como se modifican los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derecho 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. La citada documentación se incorpora al expediente.

7 ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD.

La presente Modificación Puntual entrará en vigor y será obligatoria a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno conforme el artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Las determinaciones de esta Modificación Puntual vincularán tanto a la administración como a los particulares a partir de su entrada en vigor.

La protección de la legalidad que se deriva de esta Modificación corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

8 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz se propone de forma que permita el desarrollo del Área de Ordenación Específica AOE2, adecuando el uso característico a la dinámica social y económica de la localidad, a la vez que establecer una correspondencia entre el planeamiento urbanístico y las iniciativas de la administración. Ha de tenerse en cuenta que el ordenamiento urbanístico debe ser un instrumento que sirva para el desarrollo del propio municipio, y sus modificaciones, contempladas en la Ley, capaces de satisfacer las necesidades en que derive la evolución del mismo.

Según se recoge en el Plan General, las características fundamentales que rigen este ámbito son las siguientes:

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial y terciario (hotelero)
SUPERFICIE API:	7.085 m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,00 Uas/m²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.004,00 Uas
PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES	
Superficie de cesión:	Zonas verdes: 1.427,31 m²
	Viario: 302,74 m²
	Aparcamiento: 651,66 m² (30 plazas)
Sistema de actuación:	Compensación
Unidades de ejecución:	De la totalidad de la superficie del APD, 6.004 m^2 corresponden a una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, y 1.081 m^2 corresponden a Suelo Urbano Consolidado fuera de dicha Unidad de Ejecución.
Plazos:	Tres meses para la redacción del proyecto de urbanización y del instrumento de gestión que corresponda.
	Seis meses para el desarrollo de las obras de urbanización.
	Dos años para la edificación.
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	según Área homogénea Edificación en Hilera. Clave EH1

La superficie total del ámbito asciende a 7.085 m^2, de los cuales, 1.081 m^2 se encuentran consolidado. El suelo total destinado a cesiones asciende a 2.382 m^2 en el ámbito total.

De la Modificación nº 9 se obtienen los siguientes datos numéricos. Para el suelo urbano consolidado, se conservaba la calificación existente de edificación en Hilera, con la misma tipología existente en el entorno.

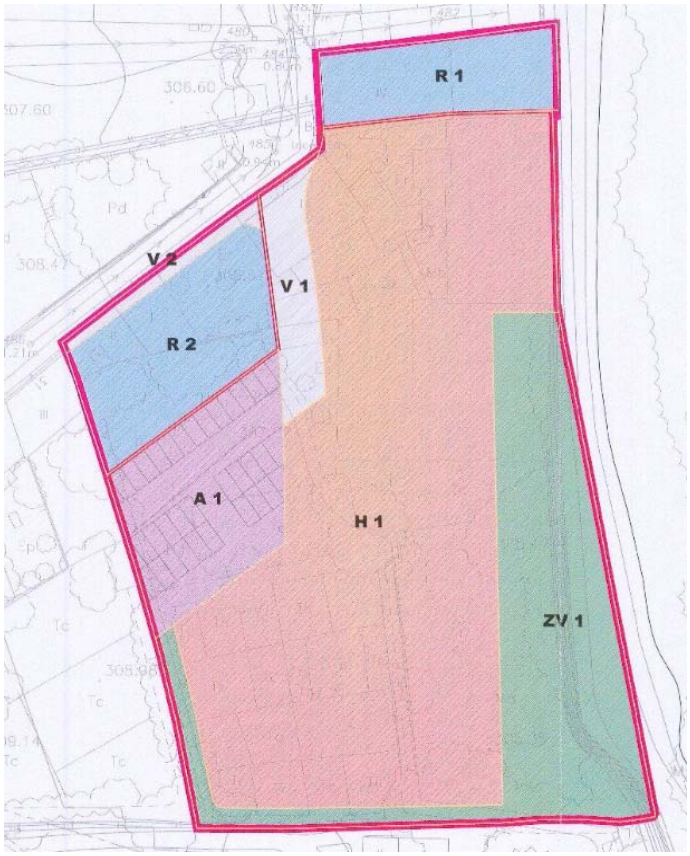
USO	PARCELA	SUPERFICIE
Residencial	R 1	409,49
Residencial	R 2	599,91
TOTAL RESIDENCIAL		**1.009,40**
Viario	V 2	71,60
TOTAL VIARIO		**71,60**
TOTAL ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	**71,60** SUPERFICIE CESIONES	**1.081,00** SUPERFICIE TOTAL

USO	PARCELA	SUPERFICIE
Residencial	R 1	409,49
Residencial	R 2	599,91
TOTAL RESIDENCIAL		**1.009,40**
Viario	V 2	71,60
TOTAL VIARIO		**71,60**
TOTAL ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	**71,60** SUPERFICIE CESIONES	**1.081,00** SUPERFICIE TOTAL

Para el suelo urbano no consolidado se tenían los siguientes números:

USO	PARCELA	SUPERFICIE
Hotelero	H 1	3.693,89
TOTAL HOTELERO		**3.693,89**
Zonas Verdes	ZV 1	1.427,31
TOTAL ESPACIOS VERDES, LIBRES Y DE RECREO		**1.427,31**
Aparcamiento	A 1	651,66
TOTAL APARCAMIENTO		**651,66**
Viario	V 1	231,14
TOTAL VIARIO		**231,14**
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	**2.310** SUPERFICIE CESIONES	**6.004,00** SUPERFICIE TOTAL

Los módulos de reserva previstos se realizaron en función del uso característico, terciario o de servicios, asignado al ámbito. A continuación se observa la ordenación pormenorizada prevista en la modificación nº 9.



Como se ha comentado anteriormente, se pretende llevar a cabo una modificación de menor entidad consistente en el cambio del uso principal del ámbito de suelo urbano definido en la modificación nº 9 del PGOU y recogido como un ámbito de ordenación específica en la revisión del PGOU.

En el anexo nº 2 a la presente Memoria se incluye la justificación del cambio de uso de hotelero a vivienda de características especiales, de las cuales no existe oferta en la localidad, mientras que en el anexo nº 3 a la Memoria se detallan las características del complejo residencial que se propone en el ámbito objeto de modificación.

El condicionante principal que se ha tenido en cuenta como punto de partida, es que no se produzca una variación de los límites del sector como área de ordenación especifica, parte de ella clasificada como Suelo Urbano Consolidado y parte como Suelo Urbano no Consolidado.

También decir que, la orientación del sector, con un claro predominio de la componente norte – sur, y la existencia de factores externos, como puede ser la presencia de elementos singulares, topografía, cauce del río Guadalope,... condiciona las posibles soluciones a desarrollar en el ámbito.

De la parte del ámbito clasificada como suelo urbano consolidado, se considera oportuno mantener la delimitación y alineaciones de las dos manzanas en la parte norte del sector, sin embargo se modifica la zonificación de la manzana donde se localizan los restos del molinete harinero pasando a ser una manzana destinada a equipamiento. La parcela restante se destinara a usos residenciales manteniendo la misma delimitación y por consiguiente la misma superficie (599,91 m^2), manteniendo la tipología ya definida, edificación en hilera, y por lo tanto manteniendo la edificabilidad definida en el planeamiento de desarrollo actual. El cambio de zonificación realizado en el molino, supone una disminución de 16 viviendas en el AOE2.

Del ámbito incluido en el suelo urbano no consolidado se lleva a cabo una nueva ordenación de manera que se adapte a la demanda actual del mercado. Se considera oportuno que el espacio susceptible de contar con aprovechamiento privado, procedente del cambio de uso y definido en el interior del suelo urbano no consolidado, se dote de carácter privado, a modo de urbanización particular. El resto de las reservas dotacionales, así como el viario, tendrán carácter público tal y como establece la legislación urbanística.

La parcela residencial, que cuenta con la consideración de urbanización privada, dispone de una superficie de 3.425 m^2, con una capacidad máxima para 42 viviendas a las que les asigna una edificabilidad de 3.602 m^2 de superficie construible. Se establece una nueva subárea denominada En Complejo Modular, con clave ECM, dentro del área homogénea de Edificación en Manzana y cuyas condiciones de uso y volumen se regulan en un nuevo artículo 112.bis. Esta nueva regulación se recoge en el Documento nº 3: Normas con las Modificaciones Introducidas.

Se prevé establecer una reserva destinada a equipamiento en el entorno de la actual fábrica, preservando en la medida de lo posible las construcciones existentes principalmente la chimenea industrial, asignándole una superficie de 780 m^2. Teniendo en cuenta el cambio de zonificación previsto en el ámbito del suelo urbano consolidado, la superficie finalmente asignada a equipamientos sería de 1.189 m^2.

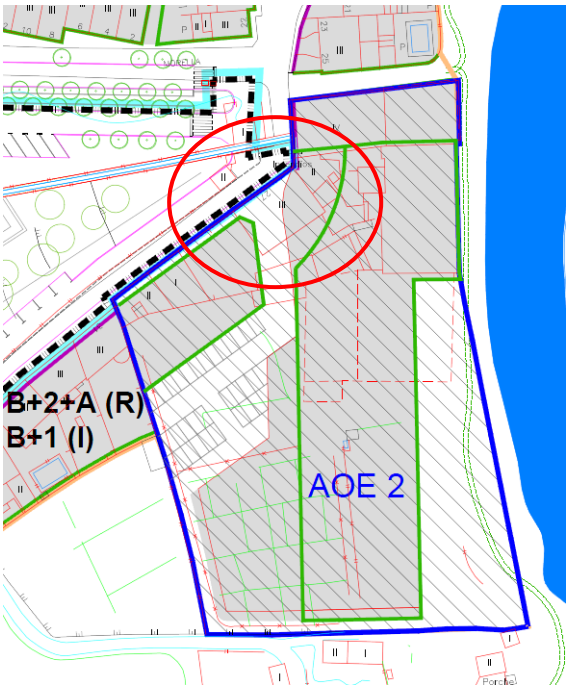
De igual manera, se reserva una zona destinada a espacio libre y zona verde de mayor entidad en el margen derecho del ámbito junto al cauce del río Guadalope, de forma que actúe de filtro entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable. De esta manera se pretende preservar una zona con alto valor ecológico sirviendo además de banda de protección frente a posibles crecidas del río, emplazando la zona residencial a continuación de esta banda y a cota superior de la zona del cauce. A esta zona verde se le da continuidad al sur del ámbito con una anchura de 5 metros. La superficie destinada a zona verde y espacios libres asciende a 1.124 m^2.

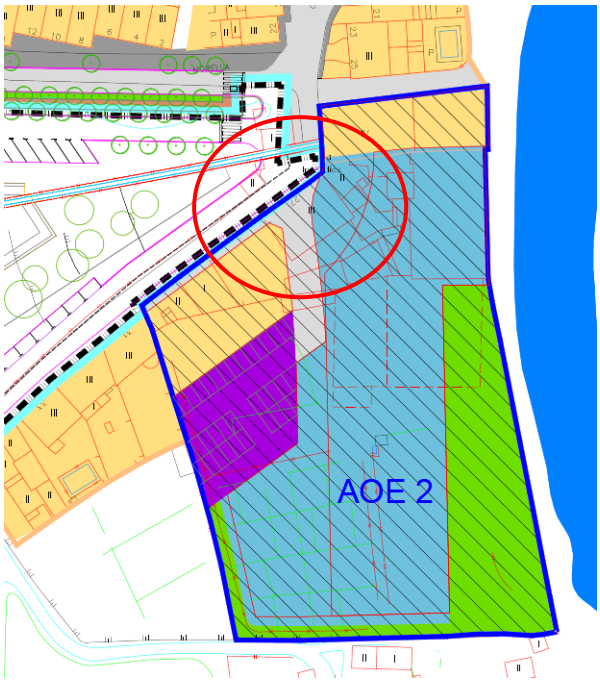
La propuesta de Modificación, cuenta con informe urbanístico favorable en sentido favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro el 4 de marzo de 2019. En lo que respecta a la protección del dominio público y el régimen de las corrientes, se señala que el informe favorable no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados del cauce), por lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca de los planeamientos que desarrollen el Plan General. Además se señala en el mismo informe una serie de requisitos a tener en cuenta a la hora de desarrollar el ámbito en relación con la red de saneamiento y de vertidos. Estos requisitos se indican en la ficha de la AOE2.

Teniendo en cuenta que no existe demanda de vivienda sujetas a algún régimen de protección especial, que en la última promoción realizada quedaron tres viviendas pendientes de venta, además, que ya está prevista una reserva muy superior al 30 % de la edificabilidad residencial prevista en el Plan General del número de viviendas, y la propia tipología edificatoria que se propone en el ámbito, se solicitó la exención total de la dotación de vivienda protegida en el ámbito del suelo urbano no consolidado de la AOE2, en los términos que establece el artículo 5.3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida. El Consejo del Gobierno de Aragón con fecha 19 de noviembre de 2019 aprobó la exención total. En el anexo nº 6 a la presente Memoria se adjunta la copia del certificado del acuerdo.

En la presente Modificación también se quiere corregir el error que se realizó en el momento de aprobación de la segunda revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, con la catalogación del Batán, Fábrica de Lanas con un grado de protección II Estructural. Se corresponde con la ficha 68 del Catálogo, la cual se adjunta en el Documento nº 6. También se refleja gráficamente en el plano 5.2 Patrimonio. La delimitación del ámbito del Batán no coincide en la ficha y en el plano.

En los planos de alineaciones y en los de usos del suelo de la edificación, se observa cómo se destina a viario parte de las edificaciones que se grafían en el plano de patrimonio. Esta zonificación venía de la Modificación nº 9 de la primera revisión del Plan General aprobada definitivamente en noviembre del 2008. En las siguientes imágenes se observa las alineaciones y los usos de suelo y de la edificación del planeamiento vigente en la actualidad, las cuales no están en correspondencia con el Catálogo del PGOU:





Antes de la aprobación del Plan en vigor, también se realizaron una serie de intervenciones en la zona que no se tuvieron en cuenta a la hora de realizar el Catálogo y establecer las actuaciones en este ámbito. En el año 2009 se convocó por la Diputación Provincial de Teruel concurso de ideas para diseñar el futuro Centro de Interpretación de las obras hidráulicas del Bajo Aragón y sede de la Diputación de Teruel en Alcañiz. En el año 2010 el avanzado estado de deterioro estructural de muros, forjados y cubiertas de la edificación conllevó la necesidad de efectuar obras de demolición parcial que se efectuaron en dos fases con seguimiento arqueológico.

En el Documento nº 7 que incluye la Ficha 68 del Catálogo Modificada se pueden ver las resoluciones de Patrimonio que se han incluido como apéndice a la misma. Mas tarde, en el año 2012, se acometieron por la Diputación de Teruel obras de consolidación y restauración del acueducto del Molinillo de Alcañiz.

Se propone en la presente Modificación poner en correspondencia el Catálogo con el resto de documentos del Plan General, y con las actuaciones llevadas a cabo por distintos organismo públicos. Para ello se modifica la delimitación del ámbito de la ficha 68, para que esté en concordancia con los usos y alineaciones establecidos por el planeamiento vigente.

También se han añadido dentro de las obras permitidas la restitución, y la conservación de chimenea y fachada del edificio denominado El Molinillo, para tener en cuenta las actuaciones realizadas hasta la fecha y los planteamientos futuros.

En el Documento nº 6 se adjunta la Ficha 68 del Catálogo vigente, mientras que en el Documento nº 7 se adjunta la Ficha 68 del Catálogo modificada en la que se incluye como apéndice el informe sobre restos de interés arqueológico en "el Molinillo" de Alcañiz (Teruel) y propuesta de derribo del edificio del siglo XX (2ª fase) y la resoluciones de 2 de julio de 2010 y de 25 de noviembre de 2010 de la Dirección General de Patrimonio Cultural (Exp: 116/2010).

El cambio propuesto respecto a la fábrica de lanas (El Molinillo) también se observa gráficamente en el plano 5.2 Patrimonio.

VIGENTE

PROPUESTA

La cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución contemplada en el artículo 25.e) del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se realizará mediante una compensación en metálico para lo cual se ha tramitado un convenio urbanístico, tal y como se recoge en el artículo 86.6 del precitado texto legal. Este convenio se adjunta al expediente, y en su redacción se tuvo en cuenta, que en su día ya se realizó otro convenio urbanístico que tenía por objeto también la sustitución por metálico del 10 % del aprovechamiento medio de cesión obligatoria, en este caso correspondiente al uso hotelero.

Todos los cambios introducidos se pueden apreciar en el anexo nº 1 Estados Comparativos, así como en los Documentos nº 4 y 5 en los que se recogen los planos actualmente vigentes a modificar y los planos con las modificaciones introducidas.

A pesar de no haber introducido cambio alguno en la gestión, se ha incluido en las hojas correspondientes del Plano 4 Clasificación del Suelo y Gestión, la delimitación de la UE dentro del ámbito de la AOE2, de forma que gráficamente quede reflejado el suelo urbano no consolidado.

En el Documento nº 2 se adjuntan las Normas Urbanísticas Vigente y en el Documento nº 3 Las Normas Urbanísticas con las Modificaciones Introducidas.

9 SINTESIS NUMÉRICA DE LA MODIFICACIÓN.

Todos los cambios derivados de las submodificaciones se reflejan numéricamente en el siguiente cuadro, diferenciando para cada una de las zonificaciones establecidas por el planeamiento.

		Plan Vigente Superficie (m^2)	Modificación propuesta Superficie (m^2)	Diferencia (m^2)
Suelo Urbano Consolidado	Residencial	1.009,40	599,91	-409,49
	Equipamiento	0,00	409,49	409,49
	Viario	71,60	71,60	0
	Total	1.081,00	1.081,00	0
Suelo Urbano no Consolidado	Hotelero	3.693,89	0,00	-3.693,89
	Complejo Modular	0,00	3.425,00	3.425,00
	Zonas Verdes	1.427,31	1.124,00	-303,31
	Equipamiento	0,00	780,00	780,00
	Aparcamiento	651,66	0,00	-651,66
	Viario	231,14	675,00	443,86
	Total	6.004,00	6.004,00	0
TOTAL SUELO URBANO		7.085,00	7.085,00	0

En suelo urbano consolidado se ha producido una disminución del suelo con aprovechamiento lucrativo residencial de 409,49 m^2, y que tiene asignada la zonificación Edificación en Hilera. Este cambio supone una disminución de 16 viviendas y de 1.430,72 m^2 de superficie construible de uso residencial.

En suelo urbano no consolidado, se ha producido una disminución de suelo destinado a uso hotelero de 3.693,89 m^2, que tenía asignada la zonificación Edificación en Hilera (EH1), con una edificabilidad máxima de 6.004 m^2. Por otro lado se produce un incremento de 3.425 m^2 destinados a uso residencial con la zonificación Subárea Edificación en Complejo Modular (ECM), en la que se asigna una capacidad máxima para 42 viviendas, con una superficie construible máxima de 3.602 m^2.

El balance global en el ámbito del AOE2, nos lleva a un incremento de 26 viviendas, y de 2.171,28 m^2 de la superficie con aprovechamiento residencial, mientras que se produce una reducción de 6.004 m^2 de la superficie con aprovechamiento terciario.

Los cambios de superficie para las zonas verdes y equipamientos en el suelo urbano no consolidado, bien motivados por la propia legislación urbanística, la cual establece distintas cesiones en función del uso característico.

10 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 86.1 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN 1/2014 DE 8 DE JULIO.

Los cambios introducidos en la presente modificación suponen un incremento de la densidad del suelo urbano, por lo que conforme lo regulado en el artículo 86.1 se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 54 apartado 3.a) regula las reservas mínimas que habrán de respetar los planes parciales en sectores de uso residencial, de forma que:

- Para parques y jardines, espacios peatonales y áreas de juegos se aplicará el módulo de dieciocho metros cuadrados por vivienda o por unidad de reserva si resultares superior.
- Diez metros cuadrados de terreno por vivienda para equipamientos.
- Una plaza de aparcamiento por vivienda o unidad de reserva, deberá localizarse al menos la cuarta parte de las plazas resultantes en espacios de uso público.

Además, el artículo 40.1.b.1) establece que se deberá de reservar para sistemas generales de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, en proporción adecuada a las necesidades sociales previsibles en función de los desarrollos planteados, que en defecto de previsión en el Plan General de Ordenación Urbana o adecuada justificación se aplicará un ratio de cinco metros cuadrados por habitantes.

En el suelo urbano consolidado se ha producido una disminución de la superficie residencial correspondiente al Área Homogénea Edificación en Hilera (EH1) de 409,49 m^2. Las condiciones de volumen y usos de esta zona señalan entre otras que la profundidad edificable de la Planta Piso o de la Planta Baja residenciales será de 12 metros, medida desde la línea de fachada del edificio. Respecto al número de máximo de plantas en esta zona para el uso residencial se permite la planta baja, dos plantas piso y una planta ático que podrá ocupar el 50 % de la superficie edificada de la planta inmediatamente inferior con un retranqueo mínimo de tres metros de las líneas de fachada. Teniendo en cuenta los 12 metros de fondo máximo, la superficie de ocupación máxima en la planta baja es de 409,49 m^2 y en la planta ático 204,75 m^2, por lo que la superficie máxima edificable será 1.430,72 m^2, lo que se corresponde con un máximo de 16 viviendas.

En suelo urbano no consolidado, se ha producido un incremento de la superficie residencial correspondiente al Subárea Edificación en Complejo Modular (ECM). Las condiciones de volumen y usos de esta zona fijan una superficie máxima edificable de 3.602 m^2 y 42 viviendas.

En el ámbito de la Unidad de Ejecución, las reservas mínimas a respetar serán:

- Sistema local de espacios libres: 18*42 = 756 m^2.
- Sistema local de equipamientos: 10*42 = 420 m^2.
- Sistema viario y aparcamientos: 11 plazas de aparcamiento en vía pública.

Además hay que tener en cuenta, la reserva para sistemas generales de espacios libres públicos en un ratio de cinco metros cuadrados para habitantes. Para obtener el número de habitantes incrementado, tenemos en cuenta que se incrementan en 42 viviendas en el suelo urbano no consolidado, pero que en el suelo urbano consolidado se ha producido una disminución de 16 viviendas. Además del Plan General obtenemos que la densidad es de 2,5 habitantes/vivienda. Por lo que finalmente, tendremos que habrá que hacer una reserva mínima de (42-16)*2,5*5 = 325 m^2.

En la unidad de ejecución se prevé una reserva de 780 m^2 destinados a equipamientos, 1.124 m^2 destinados a zonas verdes, en las cuales se contempla conjuntamente la dotación local prevista en el ámbito y la correspondiente a los sistemas generales por incremento de la población. Además los 675 m^2 destinados a viario tienen capacidad para albergar como mínimo las 11 plazas de aparcamiento que establece la legislación urbanística.

11 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 86.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN 1/2014 DE 8 DE JULIO.

El apartado 3 del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón establece que el aumento de densidad y de edificabilidad en suelo urbano no consolidado se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Se deberán justificar las capacidades de la red viaria y de las redes de servicios planificadas, la correcta distribución de volúmenes edificables resultantes, puestos en relación con los espacios libres y los equipamientos, y su adecuada inserción en el desarrollo urbano.

b) Se deberán analizar los efectos en la trama urbana en la que se insertan, y considerarlos admisibles en la ordenación urbana prevista respecto a la densidad y a la edificabilidad fijadas.

c) Se deberán fijar los plazos de desarrollo y garantías de la urbanización y de la edificación en el ámbito.

d) El incremento de densidad se entenderá condicionado a la completa ejecución en plazos determinados de la urbanización restante y de la edificación. El incumplimiento de cualquiera de los indicadores objetivos establecidos para la finalización de las obras de edificación o, en su caso, de urbanización, comportará la suspensión automática del otorgamiento de licencias y el inicio de un procedimiento de modificación del planeamiento, sin perjuicio de la posible exigencia de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados. El carácter condicionado del incremento de densidad deberá comunicarse al Registro de la Propiedad, así como el inicio del procedimiento de modificación en caso de incumplimiento.

La modificación planteada a pesar de suponer un incremento del número de viviendas, y del aprovechamiento residencial en 2.171,28 m^2, propone también una disminución de la superficie hotelera con un aprovechamiento terciario de 6.004 m^2, de forma que el aprovechamiento global se reduce en 3.832,72 m^2. Por lo tanto, los cambios no van a afectar significativamente a la capacidad de la red viaria y a las redes de servicios planificadas.

Comparando la ordenación vigente en el ámbito de la AOE2, con el de la propuesta en la presente modificación, se observa que no se producen efectos en la trama urbana en la que se insertan, y los cambios son admisibles en la ordenación urbana prevista respecto a la densidad y la edificabilidad fijadas.

Respecto a la distribución de volúmenes, señalar que en la situación vigente para el hotel se le asigna un área de movimiento con una superficie de 2.608 m^2, una altura máxima de B+3 y 15 metros y una superficie construible máxima de 6.004 m^2, mientras que para el Complejo Modular se fija un área de movimiento con una superficie de 2.441 m^2, una altura máxima de B+4 y 16 metros y una superficie construible máxima de 3.602 m^2. Se puede presuponer, que en la propuesta planteada en la presente modificación a pesar de poder disponer de una planta más, por la tipología residencial propuesta y la disminución de la edificabilidad asignada, el volumen que pudiera aparecer en la planta superior no sería significativo.

En el anexo nº 3 a la presente Memoria se adjuntan las características del Complejo Residencial propuesto, en el que se puede observar una posible distribución de volúmenes en el ámbito.

Respecto a los plazos se establecen en la ficha de la del Área de Ordenación Específica AOE2 y son los siguientes:

- Seis meses para la redacción del proyecto de urbanización y del instrumento de gestión que corresponda.
- Doce meses para el desarrollo de las obras de urbanización.
- Cuatro años para la edificación.

Si se produjese el incumplimiento de los plazos anteriores, el Ayuntamiento podrá suspender el otorgamiento de licencias e iniciar un procedimiento de modificación del planeamiento.

12 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 86.6 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN 1/2014 DE 8 DE JULIO.

También la legislación urbanística vigente en Aragón exige en el artículo 86.6 que *"En caso de ser necesario, por la entidad de la modificación tramitada, el reajuste en las dotaciones locales y sistemas generales se materializará, de forma preferente, en la misma área objeto de la modificación a través de la correspondiente unidad de ejecución con cesión de la parte correspondiente al incremento de aprovechamiento. Mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos."*

Tanto las dotaciones locales como las de sistemas generales se han previsto en el ámbito de la modificación, que se corresponde con el Área de Ordenación Específica AOE2.

13 AFECCIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

El Plan General de Ordenación Urbana del que se redacta la presente modificación se aprobó definitivamente en el año 2013, como revisión del anterior Plan. Se redactó al amparo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, hoy en día ya reemplazada por el 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 apartado 4 de la Memoria Justificativa se incluye el modelo de desarrollo elegido, teniendo las siguientes características:

- Propone que el desarrollo se materialice de forma sostenible e integrada, en armonía con el patrimonio natural que se posee, sabiendo rentabilizar las diversas riquezas, tanto económicas como naturales, del municipio, de forma que su aprovechamiento no suponga una destrucción de los recursos.
- Potenciar el crecimiento del Municipio, controlando las acciones que se realicen sobre el territorio, al objeto de evitar la degradación irreversible de los recursos naturales, fomentando así, aquellas actividades compatibles con el medio o aprovechamiento recursos infrautilizados.
- En lo que hace referencia al núcleo central de la ciudad de Alcañiz, se manifestaban las ventajas de adoptar una configuración de traza radial para las nuevas extensiones urbanas, fundamentada en las características morfológicas de las preexistencias más relevantes.
- La forma radial del nuevo tejido y el trazado anular de las vías transversales que lo complementan, conforman una trama equilibrada que facilita la coherencia de la organización volumétrica en el contexto urbano y territorial en que se sitúa.
- El esquema radial y anular quedaría formado por piezas de distinta naturaleza formal. Se prevén por un lado, espacios de forma rectangular a modo de supermanzana, en los que podría desarrollarse un tejido de “grano” menor destinado a usos predominantemente residenciales. Entre esos espacios se situarían otros de traza triangular en los que se recogen los giros del modelo en “abanico”, y cuya finalidad sería alojar los equipamientos de carácter extensivo de los sectores residenciales (usos docentes y deportivos). Los parques de mayores dimensiones se situarían sobre los terrenos de topografía menos horizontal.
- Los polígonos industriales, tanto el existente en Las Horcas, como su nueva ampliación se sitúan a cierta distancia de la ciudad. Además se prevén otros espacios próximos o adyacentes al núcleo urbano en el que puedan emplazarse determinados usos de industria limpia de pequeña entidad (talleres) y usos terciarios en general. Asimismo, se prevé otro sector para ese tipo de actividades en las proximidades de la antigua estación del ferrocarril.
- El Plan procura ofrecer un equilibrio entre el respeto por el entorno medioambiental del río, y la necesidad de no fragmentar excesivamente la continuidad de la trama urbana. Debido a ello, se incorpora al nuevo Plan el contenido básico del Plan Especial elaborado para el ámbito de influencia del cauce del Guadalope.

En el modelo propuesto, se observa una clara zonificación de los distintos usos edificatorios, residenciales (tanto extensivos como intensivos), industriales y de servicios, sin problemas de molestias y servidumbres entre ellos.

El ámbito está clasificado como suelo urbano y se ubica junto a la margen izquierda del río Guadalope, en el Barrio de Santo Domingo, en la calle denominada como camino San Antonio, limitando al norte con esta calle. Al Este, sur y suroeste limita con suelo no urbanizable discurriendo paralelo al límite este el río Guadalope, mientas que al noroeste limita con el suelo urbano.

Se trata de terrenos parcialmente antropizados, los cuales están ocupados en una cuarta parte por las edificaciones pertenecientes al antiguo molino, siendo el resto de la superficie huertos de cultivo de hortalizas para uso particulares y espacios sin uso específico.

Dada la entidad de la superficie afectada y su integración en el tejido ya urbanizado, la modificación propuesta es irrelevante para el modelo territorial de ordenación del municipio.

Además, los cambios introducidos no suponen una alteración significativa en la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales, ni disminuye la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados, tal y como puede observarse en los planos adjuntos.

14 ESTUDIO DE LOS EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO.

En cumplimiento del Artículo 85 del TRLUA, se exponen a continuación los posibles efectos que el desarrollo de la modificación puede generar sobre el territorio.

Se afecta a un entorno parcialmente antropizado, que se corresponde con un área de remate urbano que ya cuenta con la calificación de suelo urbano, por tratarse de una zona de crecimiento natural del municipio.

La modificación tiene como objetivo principal el cambio del uso característico del ámbito de terciario a residencial, manteniéndose prácticamente la situación prevista, teniendo efectos casi imperceptibles.

Esta reforma del Plan General propuesta, no resta superficie ni introduce usos diferentes a los actuales en los espacios más sensibles desde el punto de vista medioambiental, por lo que no compromete la integridad ecológica del término municipal.

La actuación no afecta a áreas propuestas como Lugares de Importancia Comunitaria en aplicación de la Directiva 92/43/CE, ni a Zonas de Especial Protección de Aves, propuestas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE. No se localiza en áreas sometidas a Planes de Ordenación de Recursos Naturales, ni en Montes de Utilidad Pública o Vías Pecuarias. La actuación no se emplaza dentro de Espacios Naturales Protegidos (Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón). La zona no se incluye en el ámbito de aplicación de planes de recuperación o planes de conservación de especies protegidas.

Se podría concluir, que la presente Modificación no supone una explotación intensiva del suelo ni de otros recursos, ni produce una afección significativa a zonas ambientalmente sensibles. Su aplicación no tiene problemas ecológicos asociados.

15 DOCUMENTOS QUE INTEGRAN ESTA MODIFICACIÓN.

La modificación que nos ocupa está compuesta por la siguiente documentación:

- Documento nº 1: Memoria.

  Anexos:

  nº 1. Estados Comparativos. Planos Estado Actual y Planos Estado Modificado.
  nº 2. Análisis del Mercado Residencial en Alcañiz: Vivienda y Hotelero.
  nº 3. Características del Complejo Residencial.

nº 4. Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018.
nº 5. Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro de 4 de marzo de 2019.
nº 6. Acuerdo del Consejo de Gobierno de Aragón de 19 de noviembre de 2019.
nº 7. Cumplimiento de reparos señalados en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018.

- Documento nº 2: Normas Actualmente Vigentes a Modificar.

- Documento nº 3: Normas con las Modificaciones Introducidas.

- Documento nº 4: Planos Estado Actual.

  2.9. ALINEACIONES. (1:1.000)
  2.13. ALINEACIONES. (1:1.000)
  3.9. USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS. (1:1.000)
  3.13. USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS. (1:1.000)
  4.9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. (1:1.000)
  4.13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. (1:1.000)
  5.2. PATRIMONIO. (1:1.000)

- Documento nº 5: Planos Modificados.

  2.9. ALINEACIONES. (1:1.000)
  2.13. ALINEACIONES. (1:1.000)
  3.9. USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS. (1:1.000)
  3.13. USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS. (1:1.000)
  4.9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. (1:1.000)
  4.13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. (1:1.000)
  5.2. PATRIMONIO. (1:1.000)

- Documento nº 6: Catálogo. Ficha 68. Estado Actual.

- Documento nº 7: Catálogo. Ficha 68 Estado Modificado.

- Documento nº 8: Fichas NOTEPA.

16 CONCLUSIÓN.

Considerando suficientemente estudiada, se da por terminada la presente Modificación nº 3 de la Revisión nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, para que por parte de la Junta de Gobierno Local por Delegación de la Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Alcañiz, si lo considera oportuno, proceda a su tramitación.

Teruel, julio de 2020

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

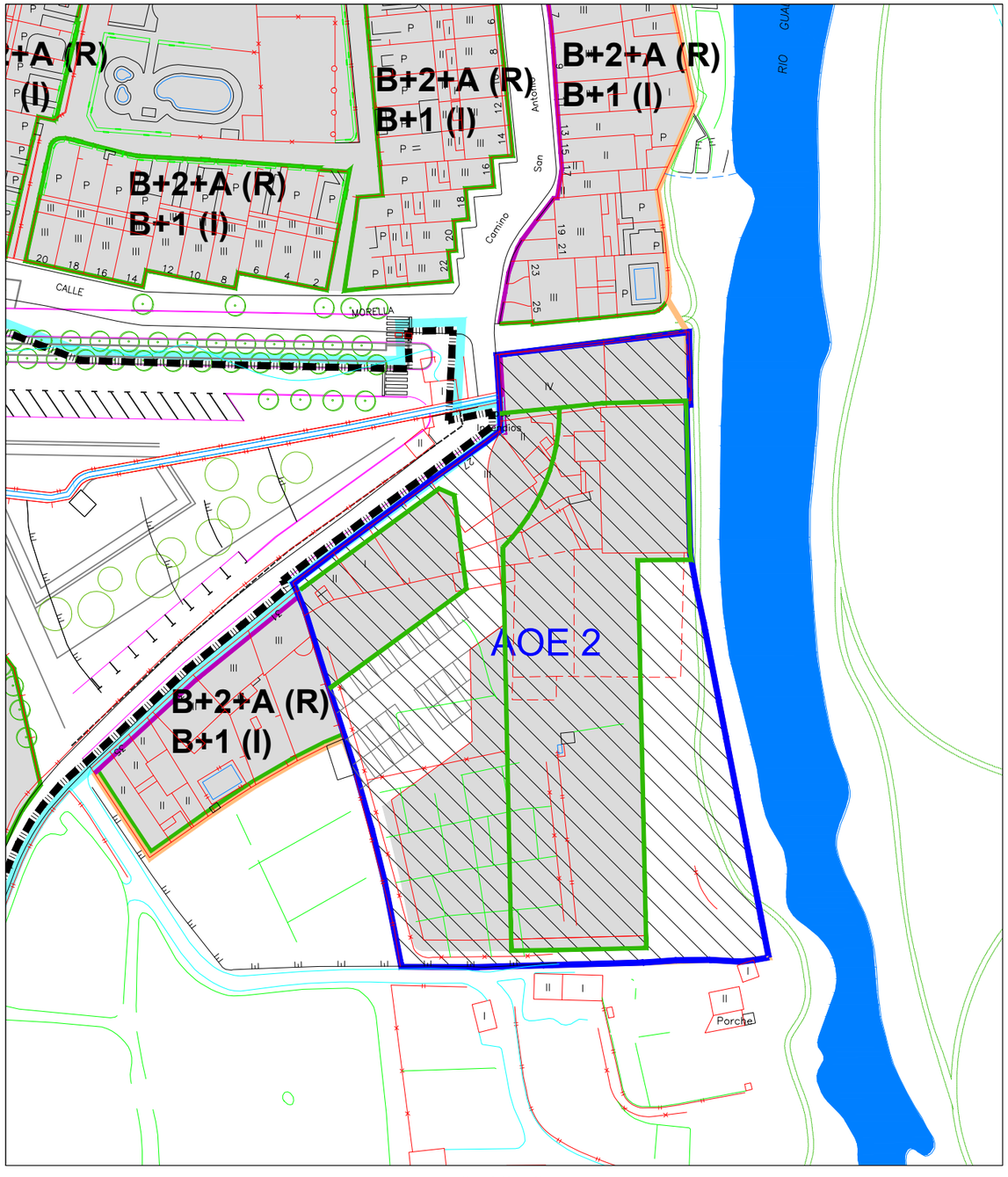
Fdo: Ismael Villalba Alegre

Col. Núm.:7.837

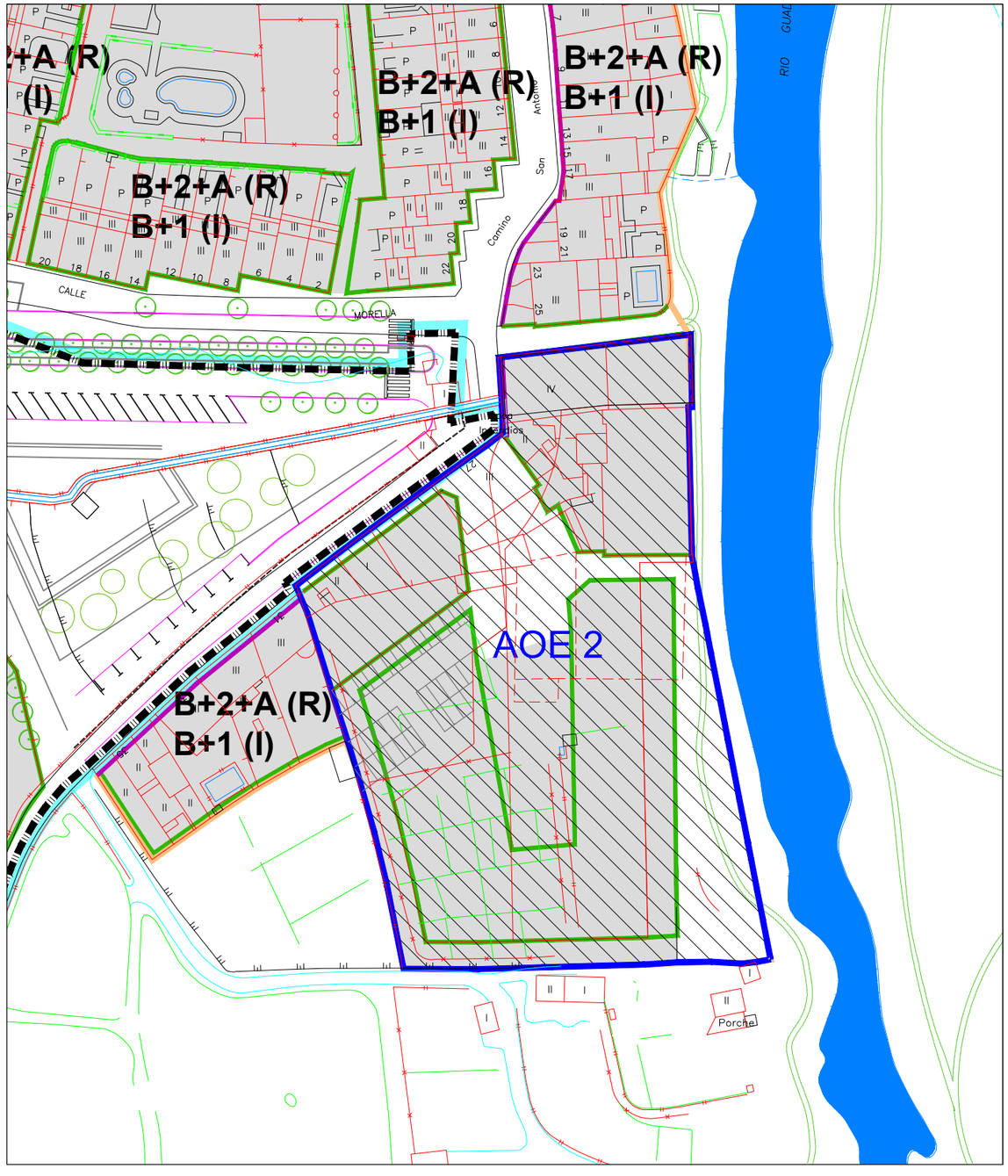
ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO 1º

Estado Comparativos. Planos Estado Actual y Planos Estado Modificado.



ESTADO ACTUAL



ESTADO MODIFICADO

N

Turiving
ingeniería y edificación

CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 teruel@turiving.es

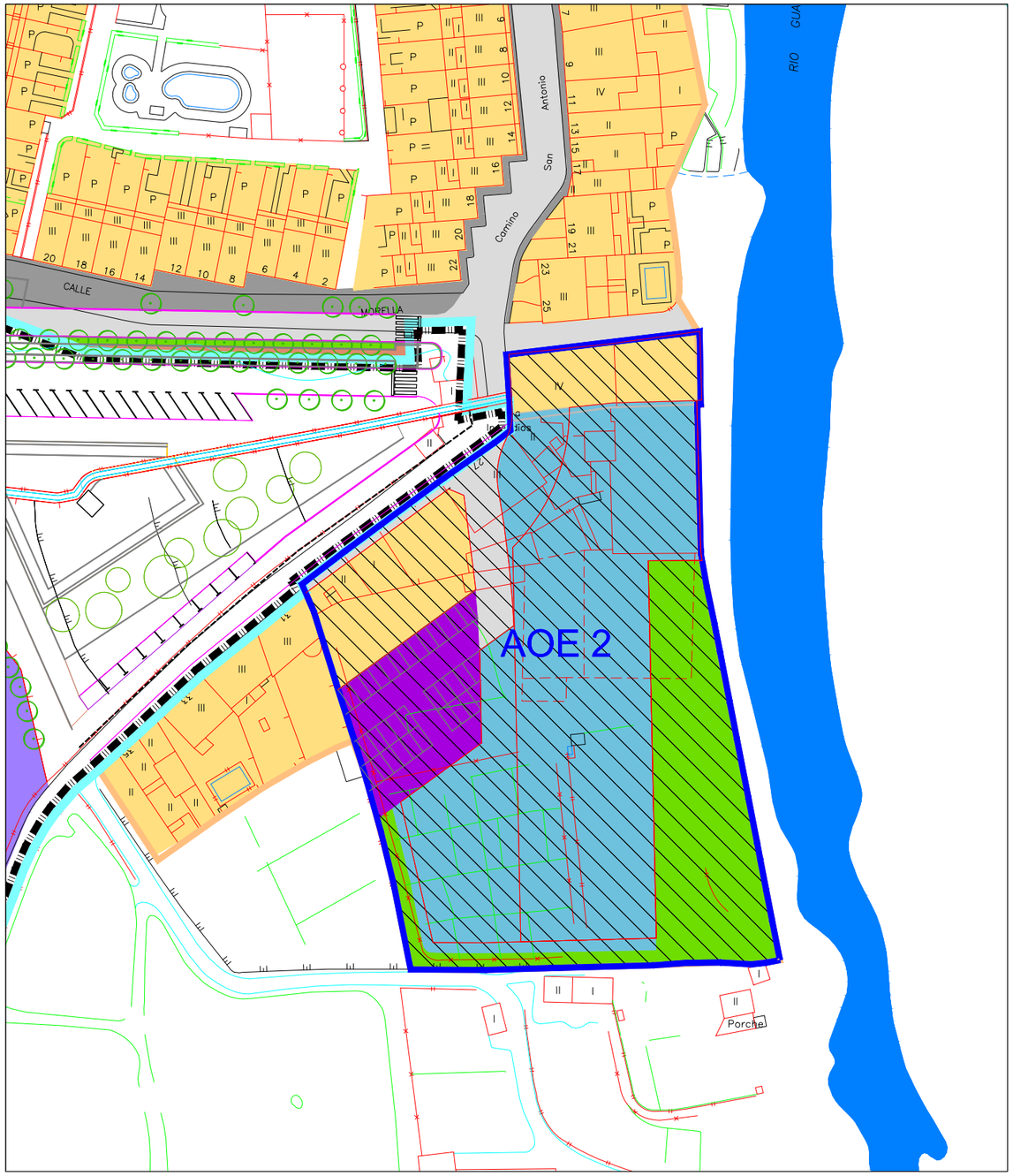
44013ADMPGOU3
MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

COMPARATIVO:

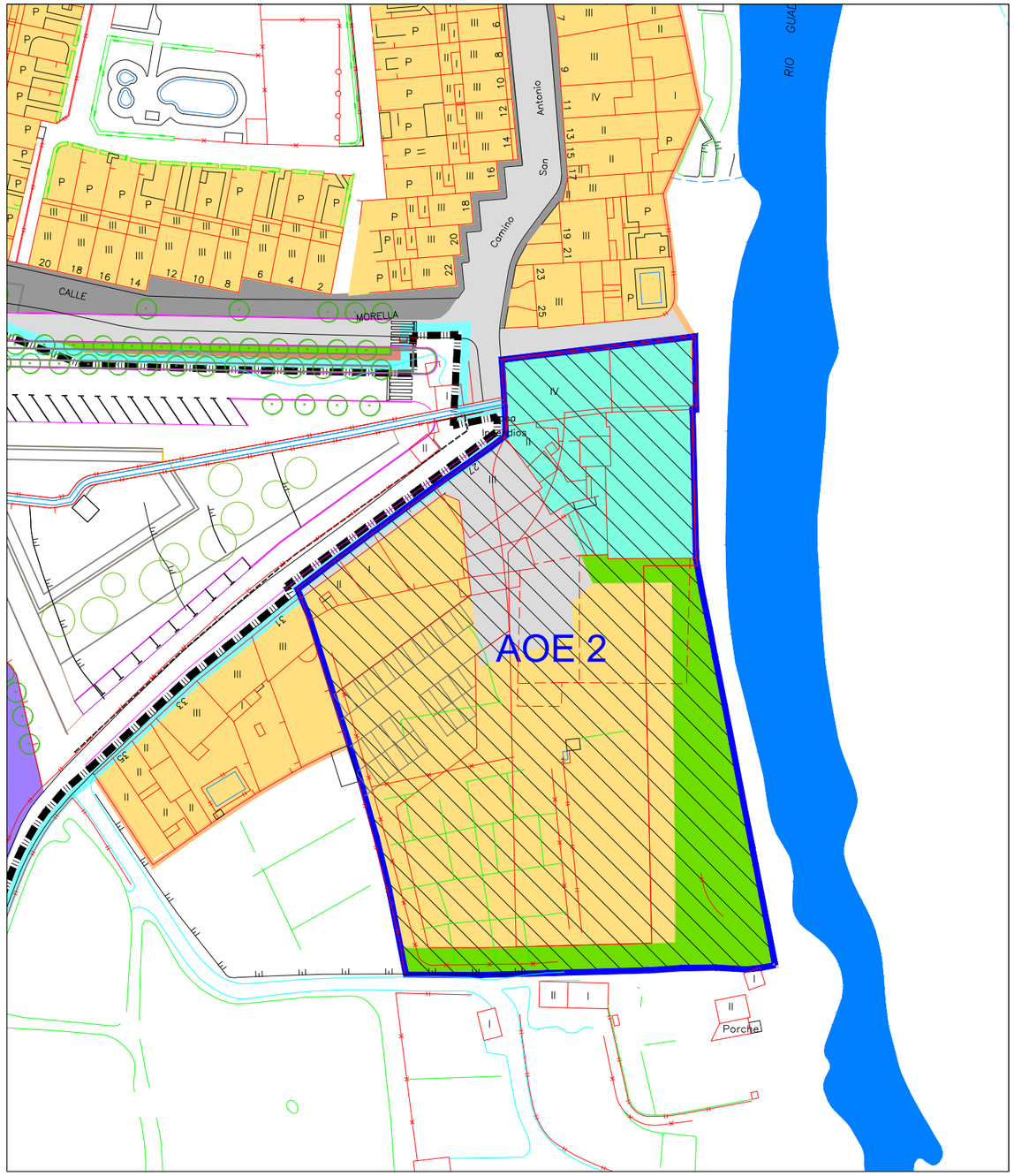
ALINEACIONES

ESCALA 1/1000

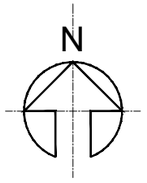
CT 0734300 CAÑ. ED.1 FECHA. 07-2020 REV.0 U:\Pueblos\ALCAÑIZ\44013\ADMPGOU3 ALCAÑIZ\DOCUMENTACION EDITABLE\DOCUMENTACION GRAFICA (DG)\PLANOS\0 COMPARATIVOS 02 ALINEACIONES.dwg



ESTADO ACTUAL



ESTADO MODIFICADO



Turiving
ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 teruel@turiving.es

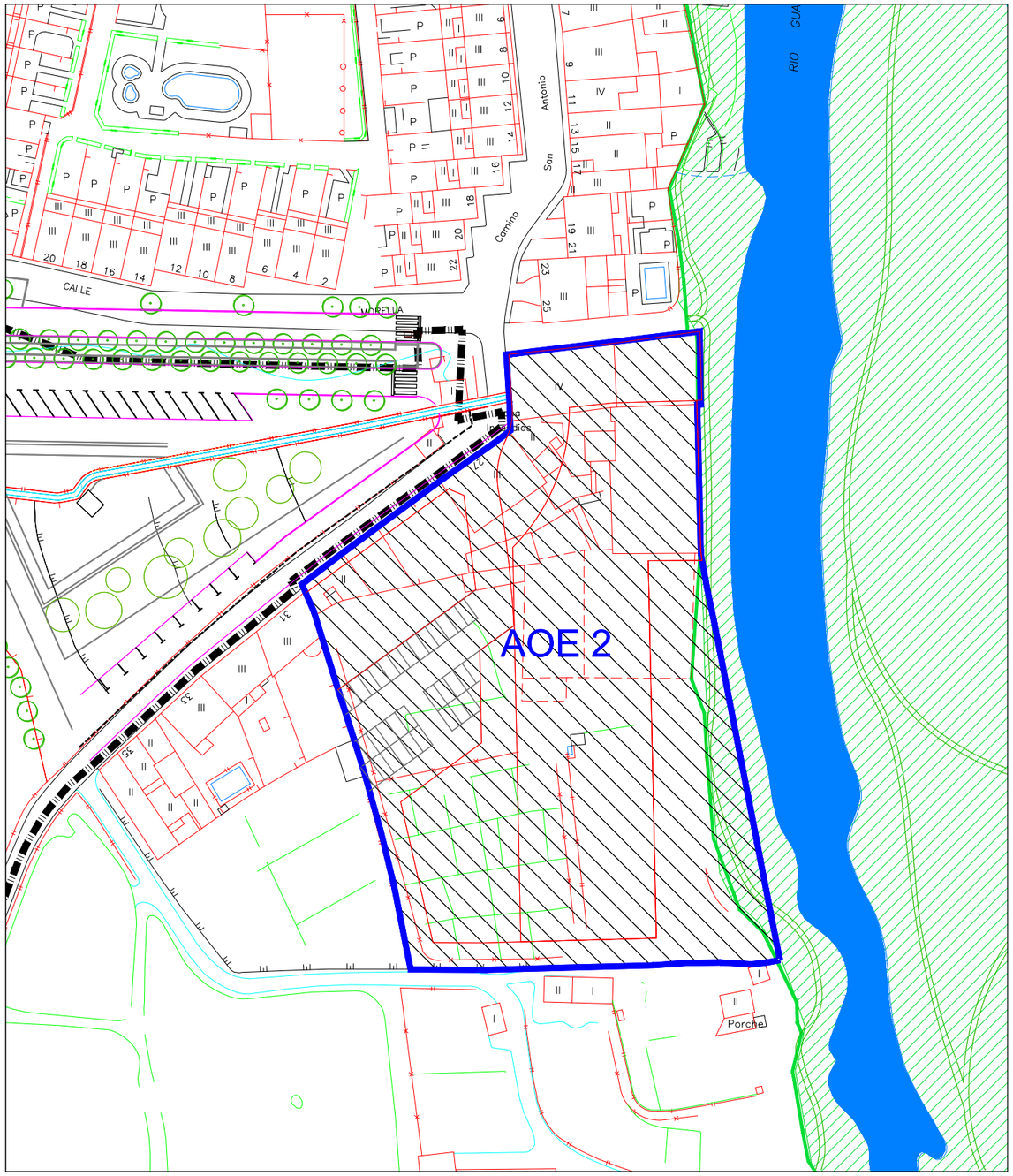
44013ADMPGOU3
MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

COMPARATIVO:

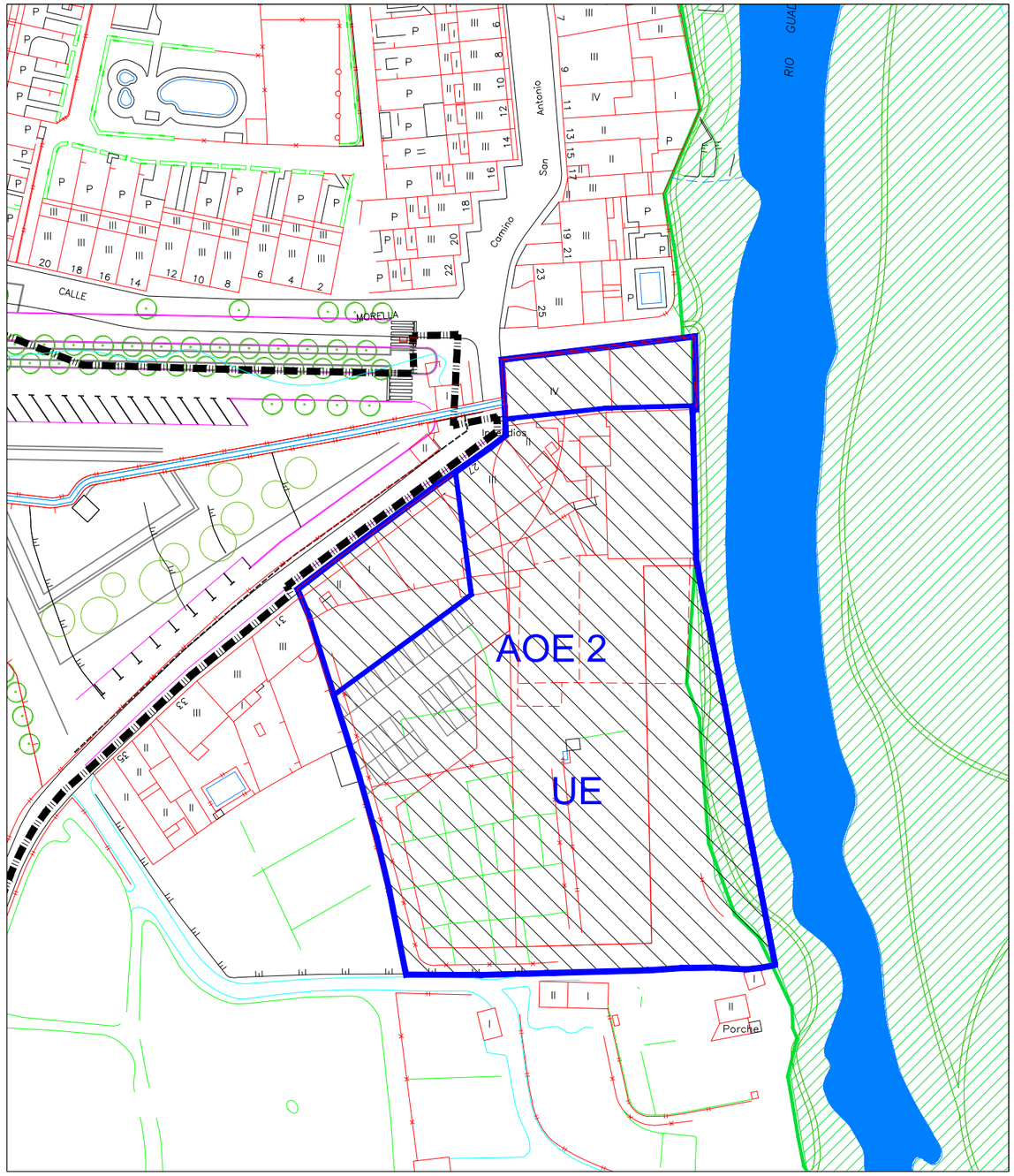
USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.
TIPOLOGÍAS

ESCALA 1/1000

CT 0734300 CAÑ. ED. 1 FECHA. 07-2020 REV.0 U:\Pueblos\ALCAÑIZ\44131ADMPGOU3 ALCAÑIZ\DOCUMENTACION EDITABLE\DOCUMENTACION GRAFICA (DG)\PLANOS\0 COMPARATIVO 03 USOS.dwg



ESTADO ACTUAL



ESTADO MODIFICADO

N

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 teruel@turiving.es

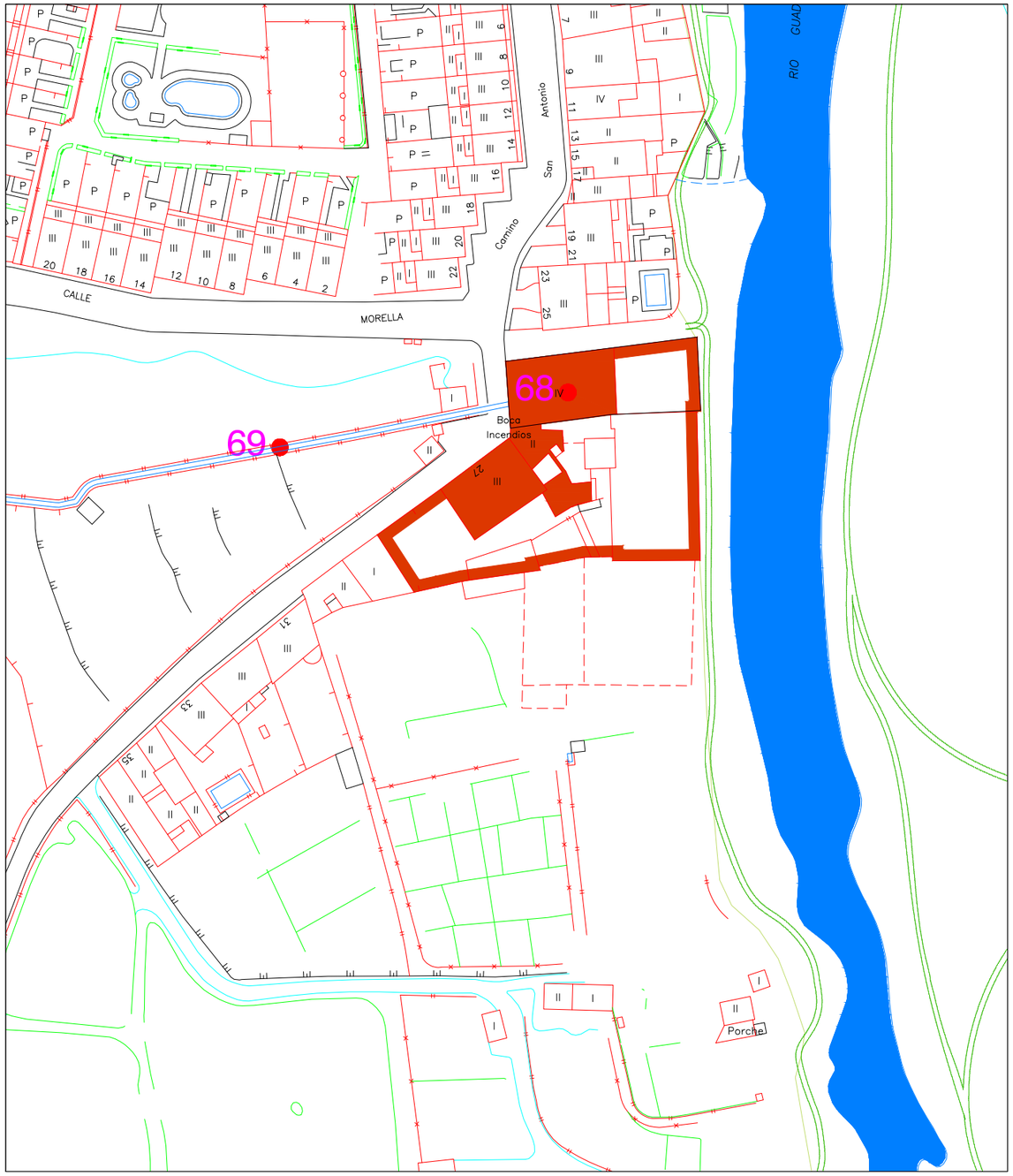
44013ADMPGOU3
MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

COMPARATIVO:

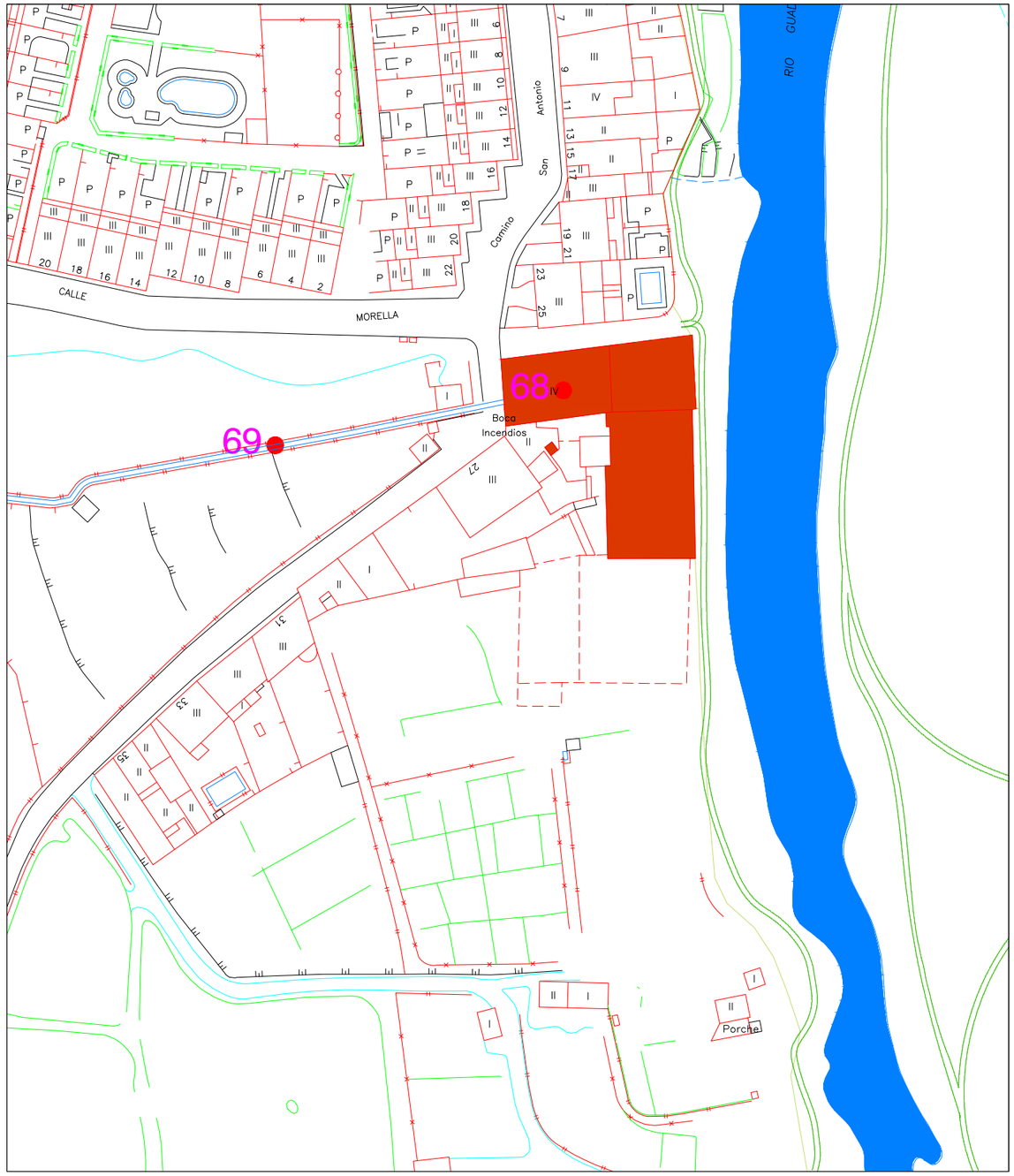
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN

ESCALA 1/1000

CT 0734300 CAÑ. ED.1 FECHA. 07-2020 REV.0 U:\Pueblos\ALCAÑIZ\44013\ADMPGOU3 ALCAÑIZ\DOCUMENTACION EDITABLE\DOCUMENTACION GRAFICA (DC)\PLANOS\0 COMPARATIVO 04 GESTIÓN.dwg



ESTADO ACTUAL



ESTADO MODIFICADO

N

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 teruel@turiving.es

44013ADMPGOU3
MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

COMPARATIVO:

PATRIMONIO

ESCALA 1/1000

CT 0734300 CAÑ. ED. 1 FECHA. 07-2020 REV.0 U:\Pueblos\ALCAÑIZ\44131ADMPGOU3 ALCAÑIZ\DOCUMENTACION GRAFICA (DG)\PLANOS\0 COMPARATIVO 05 PATRIMONIO.dwg

ANEXO 2º

Análisis del Mercado Residencial en Alcañiz: Vivienda y Hotelero

ÍNDICE

- INTRODUCCIÓN

- ESTUDIO DEL ENTORNO

    Poblaciones vecinas

    Características demográficas de Alcañiz

        Población total y evolución

        Estructura de la población

        Movimientos de la población

        Distribución de la población según la actividad

    Desarrollo residencial

        Edificios

        Viviendas

        Construcción en viviendas

        Alojamientos

        Datos del PGOU

- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. SECTOR HOTELERO Y RESIDENCIAL

    Conclusiones

- PROPUESTA

    Referencias

    Características de nuestro complejo

El presente informe se emite con el fin de justificar el cambio de uso principal del ámbito de suelo urbano definido en la modificación nº9 del PGOU de Alcañiz y recogido como "Área de Ordenación Específica AOE2" en la Revisión del PGOU de Alcañiz vigente.

En él, se hace una introducción sobre la situación demográfica actual de Alcañiz y la situación más concreta de la parcela que nos ocupa, concretamente, en lo referente a términos urbanísticos. Finalmente, se expone brevemente la idea de la propuesta que se pretende materializar en dicha parcela.

INTRODUCCIÓN

Alcañiz se localiza al norte de la provincia de Teruel de cuya capital dista 145 km a través de la carretera nacional N-211, única vía de comunicación con la misma.

El núcleo urbano se sitúa sobre un promontorio a cotas entre 320 y 365 metros sobre el nivel del mar, en un meandro del Río Guadalope, afluente del Ebro. Actualmente tiene 16.230 habitantes.

Aunque geográficamente no constituye un centro propiamente dicho, se sitúa en la encrucijada entre Aragón y el Mediterráneo y entre las Sierras turolenses y el valle del Ebro

Respecto a las capitales más cercanas, Zaragoza se sitúa a 105 kms al oeste, y hacia el mar, Tarragona está a 139 kms y Castellón a 165, Barcelona dista 234 kms.

Administrativamente se incluye en la Comarca del Bajo Aragón junto a los municipios de Aguaviva, Alcorisa, Belmonte de San José, Berge, Calanda, Castelserás, Foz-Calanda, La Cañada de Verich, La Cerollera, La Ginebrosa, La Codoñera, La Mata de los Olmos, Las Parras de Castellote, Los Olmos, Mas de las Matas, Seno, Torrecilla de Alcañiz, Torrevelilla y Valdealgorfa.

El término de Alcañiz, dispone de abundantes tierras de regadío y gran valor agronómico, lo que, unido a un clima más suave que el del entorno ha sido básico para el asentamiento de la población en el medio rural, especialmente en épocas pasadas cuando la agricultura era el sector económico primordial.

Alcañiz, con más de la mitad de la población de toda la Comarca, es la segunda ciudad turolense, detrás de Teruel, la cual se sitúa en el extremo opuesto de la provincia, a 145 kms por carretera.

Tiene una densidad de población de 34.36 habitantes por km2 (la provincia de Teruel en conjunto tiene una densidad de 9,4 hab/km2), densidad que por otra parte no crea una fuerte presión sobre el entorno, lo que le ofrece grandes posibilidades de crecimiento demográfico.

Entidad	Total habitantes	Densidad de población (hab/km2)
Alcañiz	16.230	34,36
Comarca Bajo Aragón	29.410	22,5
Provincia de Teruel	138.932	9,4

Actualmente asume la capitalidad de la Comarca y de todo el Bajo Aragón turolense, en primer lugar por el número de habitantes, y en segundo por ser centro administrativo y de servicios (sanidad, educación...) y principal polo industrial y comercial de esta zona.

ESTUDIO DEL ENTORNO

POBLACIONES VECINAS

La Comarca del Bajo Aragón es la zona turolense con mayor densidad de población gracias a los datos del propio Alcañiz. Incluye 20 municipios con un total de 29.410 habitantes, más del 55% de los cuales viven en dicho municipio.

En un entorno próximo, en un radio de aproximadamente 20 kms alrededor de Alcañiz, se sitúan municipios de menos de 1.000 habitantes todos ellos: Castelserás (840 habitantes, Valdealgorfa (664 habitantes), Torrecilla de Alcañiz (407 habitantes), etc, con la excepción de Calanda, a 17 kms de Alcañiz, que tiene 3.893.

En un entorno algo más alejado, hasta 40-50 kms, se sitúan municipios algo más grandes, como Valderrobres (a 35.kms) con 2.342 habitantes, Calaceite (a 35 kms.) con 1.052 habitantes, Mas de las Matas (a 26 kms.) con 1.318 habitantes y Alcorisa (a 32 kms.) con 3.374 habitantes, el resto lo constituyen hasta una veintena de municipios todos ellos de menos de 1.000 habitantes, con una evolución demográfica en franca regresión.

A pesar de todo, Alcañiz y su Comarca, representando un 12% de la superficie de la provincia, acogen el 21 % de los habitantes y es la zona turolense con mayor densidad de población.

Salvo el propio Alcañiz y Alcorisa, todos los demás municipios del entorno de influencia son municipios eminentemente agrícolas. En todos ellos la agricultura sigue siendo el sector predominante salvo en los más despoblados donde los escasos servicios adquieren mayor peso específico, dada la poca población activa de los mismos.

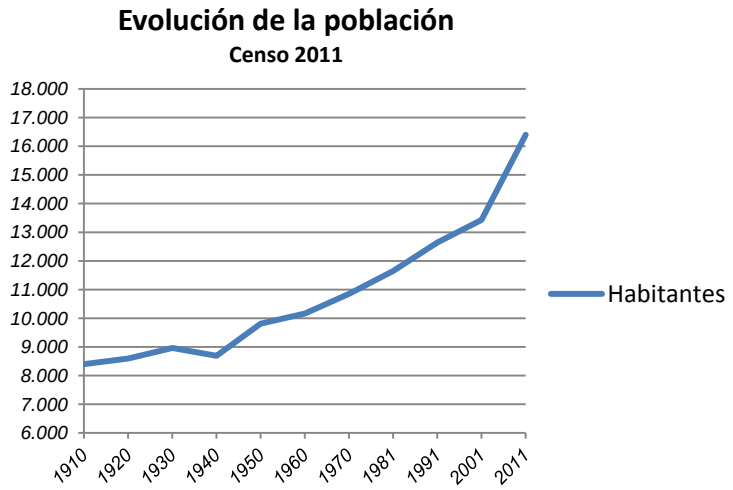
Andorra, el otro municipio "grande" de la zona, tiene 8.065 habitantes, se sitúa a 36 Km de Alcañiz y pertenece a otra comarca Administrativa: Andorra-Sierra de Arcos. Además, ejerce como centro de la zona minera de esta parte de la provincia.

CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE ALCAÑIZ

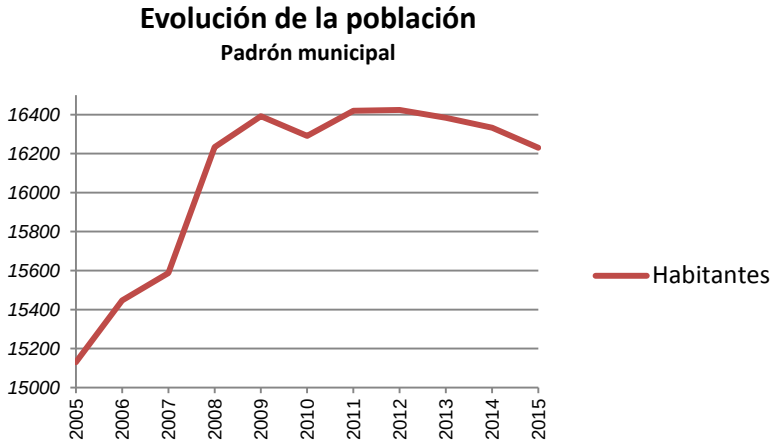
Población total y evolución

Según el último Censo de población (año 2011) Alcañiz tiene 16.402 habitantes. Los datos del Padrón municipal de enero de 2.015 reflejan una población empadronada en este municipio de 16.230 habitantes, de los cuales 15.712 corresponden a Alcañiz, 356 a Puigmoreno y 162 a Valmuel.

La población de Alcañiz, aún con oscilaciones, no ha dejado de crecer a lo largo de todo el siglo veinte y en lo que va del veintiuno.



En 2012 se registra el máximo poblacional hasta la fecha, con 16.424 habitantes. A partir de esta fecha se ha producido un descenso de entre 40 y 100 habitantes al año (0,4 % de media).



Estructura de la población

- **Indicadores demográficos**

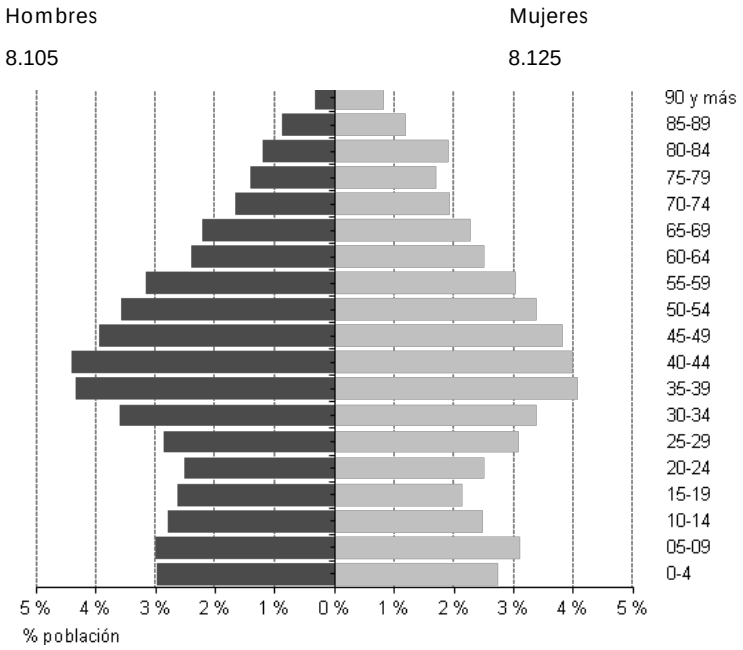
Los indicadores demográficos de Alcañiz presentan las siguientes características:

Indicadores demográficos	Municipio	Aragón
Población de 65 y más años	17,60 %	21,00 %
Edad media	41,4	44,2
Tasa global de dependencia	53	54,1

Siendo, la *Población de 65 y más años*: el porcentaje de este grupo sobre la población total y la *Tasa global de dependencia*: la relación, en porcentaje, entre el número de habitantes de 15 a 64 años incluidos y la población de 14 o menos, mas la de 65 y más.

- **Pirámide de población**

Datos a 1 de enero de 2015



Como se observa los datos reflejan un grupo más joven que el que ofrece el conjunto de Aragón.

Respecto a la pirámide de población, como en muchos municipios de Aragón, resulta bastante desestructurada, con la base más estrecha que la zona de la mediana edad.

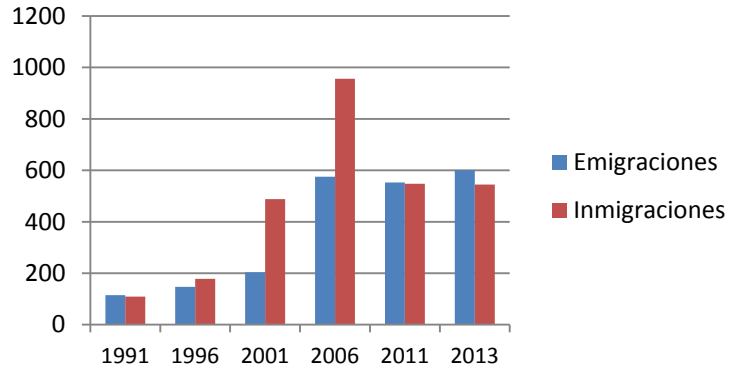
El grupo más numeroso, tanto para mujeres como para hombres, es el de edades comprendidas entre los 35 a 49 años, que representan un 12,3 % del total.

Movimientos de la población

- **Movimientos migratorios**

El saldo migratorio ha dado valores positivos hasta 2011 fecha en la que comenzaron ser negativos (en 2006 los inmigrantes ascendieron a 956, en 2011 fueron 548), sin embargo desde esta fecha se mantiene más o menos estable.

Por el contrario, la emigración ha ido creciendo hasta alcanzar en 2013 los 601(últimos datos publicados por el IAEST).

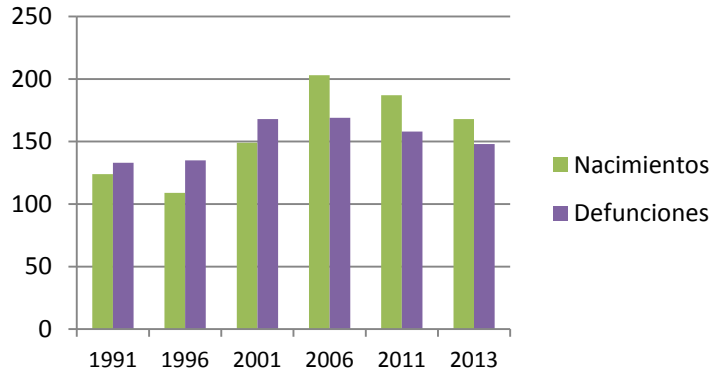


En Alcañiz sigue existiendo un numeroso grupo de emigrantes residiendo en el municipio, en 2015 ascienden a 2.264, que supone casi el 14 % del total de habitantes.

- **Movimientos naturales**

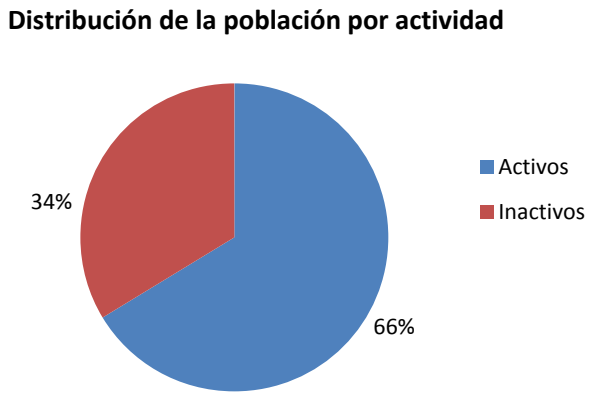
Respecto a los movimientos naturales también fue en 2006 cuando se registró el máximo de nacimientos (203) número que no ha dejado de descender hasta los 168 de 2013.

El saldo vegetativo es positivo para los nacimientos casi todos los años y el número de defunciones se mantiene bastante estable alrededor de las 150 por año.



Distribución de la población por relación con la actividad

Según los datos del IAEST, la distribución de la población de Alcañiz, de 16 y más años, por su relación con la actividad, se refleja en el siguiente gráfico:



Como se observa, la población activa representa el 66,3 % de los mayores de 16 años se engloban en el grupo de "activos", el resto son "los "inactivos" que suponen el 33,7% de dicho grupo.

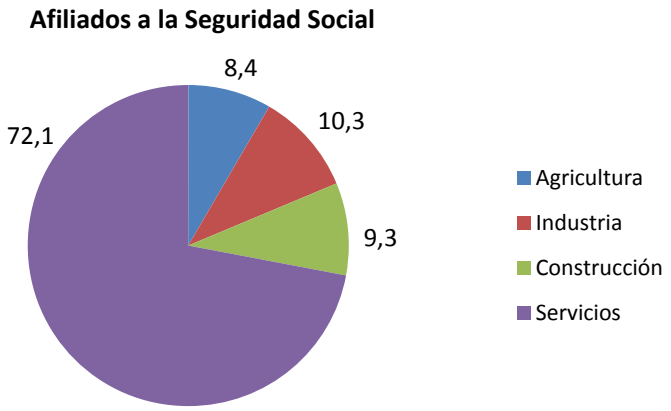
El 50,8 % de los mayores de 16 años son activos ocupados y el 15,5 % se encuentran parados.
Entre los inactivos se incluyen jubilados, prejubilados, pensionistas, estudiantes y otros.

Nivel de paro

El nivel de paro ha descendido más de un 20% en cuanto a media anual de demandantes de empleo desde 2013. Según los datos del IAEST en ese año se llegó a 1657 demandantes, cifra máxima desde 2005. Actualmente la media se sitúa en 1.300 demandantes (datos de 2015), lo que indica una tendencia positiva de crecimiento.

Sectores económicos

Según los datos de afiliación a la Seguridad social en Alcañiz el Sector económico al que se dedica más población es al de los servicios. Como en muchas zonas de la provincia, el sector servicios es el que ha experimentado un mayor crecimiento respecto a los otros sectores económicos.



En los últimos años tanto la agricultura como la industria y la construcción han descendido en número de afiliados, los servicios es el sector que año a año, con mayor o menor intensidad, sigue creciendo. En 2012 el porcentaje de afiliados en este sector era del 69,4 %, actualmente es el 72,1% del total.

Es de destacar el auge en los últimos tiempos del subsector turístico que ha aumentado su representatividad alcanzando su presencia a nivel internacional, gracias a los eventos de Motorland, como la competición de MotoGP, y a otros aspectos como la promoción de los productos de calidad en el comercio y la gastronomía, entre otros.

Renta disponible bruta per cápita

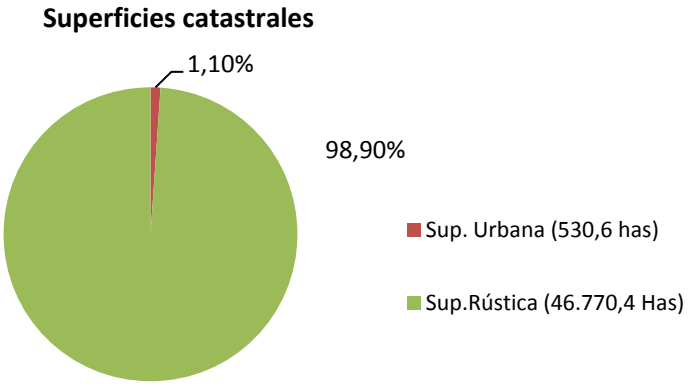
Según los datos del IAEST la renta disponible bruta per cápita en Alcañiz es de 17.168 euros. (año 2011).

	Renta disponible bruta per cápita (€)	
	Año 2008	**Año 2011**
Alcañiz	17.542	17.168
Provincia de Teruel	17.585	16.321
Aragón	17. 085	16.379

Aunque este valor ha descendido desde 2008 entre un 2,1 y un 4,1% cada año, sigue estando un 5% por encima de la media provincial y entre un 16 y un 19%, según los años, por encima de la media de la Comunidad Autónoma.

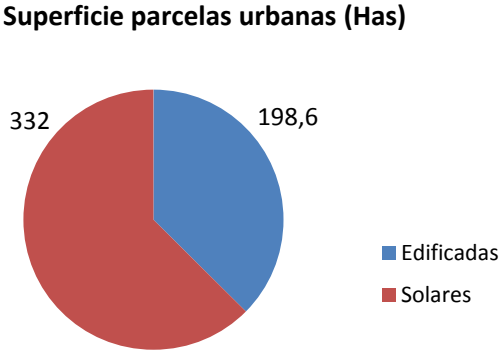
DESARROLLO RESIDENCIAL

Según los datos del Catastro, Alcañiz tiene una superficie de 46.770,4 hectáreas de las que el 98.9 % es suelo rústico, como suelo urbano existen 530.6 hectáreas (un 1,1% del total).



Del total de suelo urbano el 62,6 % (332 has) son solares y el 37,4% (198,6 has) está edificado.

Durante todo el período de vigencia del PGOU de 1990 se construyeron unas 2.500 viviendas según los datos del CPU de Teruel.



Destaca la gran cantidad de suelo urbano sin desarrollar.

El documento del antiguo PGOU advertía del bajo desarrollo de los suelos residenciales, incluso en los suelos clasificados como programados. Como causas citaba aspectos carenciales en los documentos de planeamiento, tanto en cuanto a definiciones de alineaciones, rasantes etc, como en cuanto a la estructura de calificación del suelo urbano, que, aunque existía, resultaba poco adecuada para las características reales del municipio, la "poca flexibilización en la concesión de licencias" por carecer de ordenanzas adecuadas, etc.

Durante todo el período de vigencia del PGOU de 1990 se construyeron unas 2.500 viviendas según los datos del CPU de Teruel.

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1.990 ha sido objeto de dos revisiones. Actualmente la Revisión nº 2, aprobada definitivamente en mayo de 2.013 es la que está en vigor.

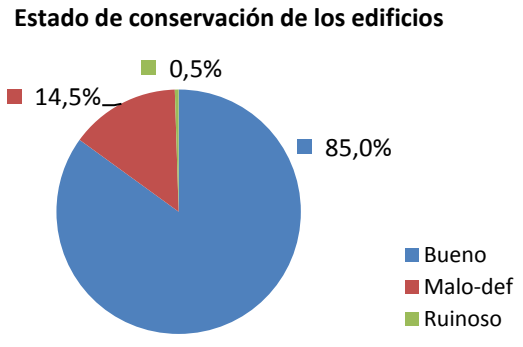
Según los datos que se reflejan en la memoria justificativa de la Revisión del PGOU, de fecha diciembre 2.012, en los estudios previos de la fase de información y análisis se prevé que el parque de viviendas de Alcañiz, en el horizonte del año 2.014, podría ampliarse sustancialmente (se estimaba un incremento de 1.413 unidades como mínimo) dado que la clasificación y calificación de suelo para uso residencial prevista en el nuevo Planeamiento así lo permitiría, teniendo en cuenta que la realización ó desarrollo de la acción constructiva depende de la gestión y la iniciativa de los agentes públicos y privados.

El número de viviendas nuevas contempladas en la propuesta de ordenación de la Revisión nº 2 del PGOU asciende a unas 3.500.

EDIFICIOS

Según el IAEST, actualmente en Alcañiz existen 2.804 edificios en total, de los cuales 2.779 (99%) se dedican a vivienda; el resto (1%) engloba otros usos.

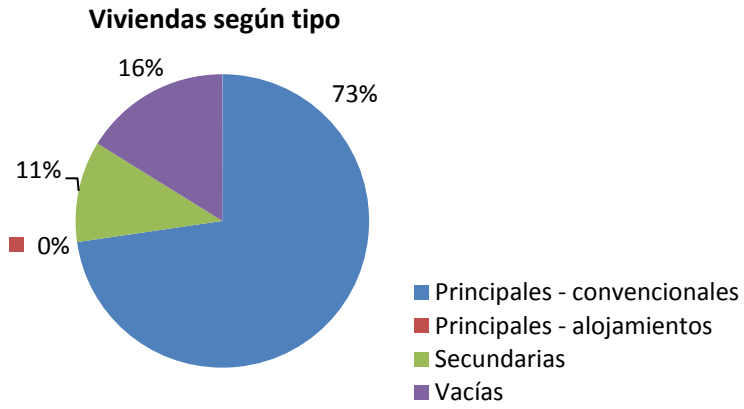
El estado de conservación es bueno en el 85% de los casos, pero respecto a su antigüedad destaca que un 34% se construyeron antes de 1.950.



VIVIENDAS

Según el IAEST, los datos actuales del Ministerio de Fomento reflejan para Alcañiz un total de 8.881 viviendas, de las que 6.457 son principales; todas ellas son

convencionales y de las clasificadas como *alojamiento* no hay ninguna; 989 son secundarias y 1.435 están vacías.



El 79,7% de las viviendas principales son en propiedad, el 15,6 % en alquiler y el 4,7 % son cedidas y otras formas de propiedad.

Por superficie, la vivienda más frecuente de Alcañiz (con un 42,2 % del total es la que tiene entre 76 y 90 m2 de superficie útil, seguida de las de entre 61 y 75 m2 que suponen el 19% del total.

Mayoritariamente están ocupadas por entre 1 y 3 personas (el hogar medio está formado por 2,5 personas).

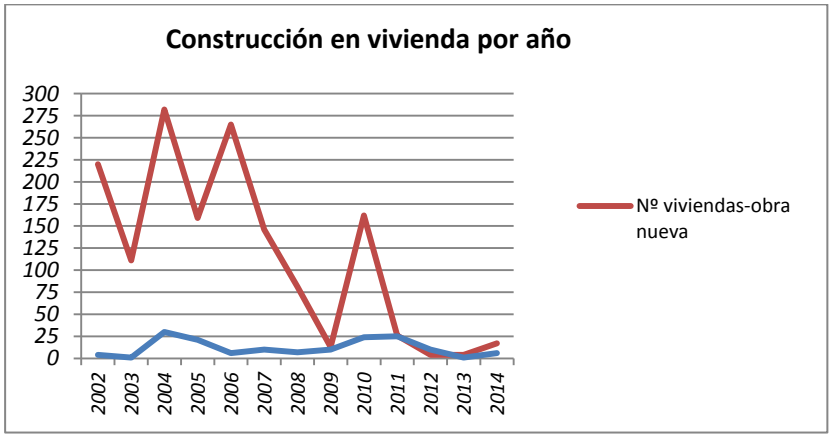
CONSTRUCCIÓN EN VIVIENDAS

En 1.970 el nº total de viviendas era de 3.522 (3.024 principales, 175 secundarias y 323 vacías) y en 1.981 el total ascendía a 4.677 (3.535 principales, 377 secundarias y 765 vacantes, es decir, el total del parque se incrementó en un 33 % en este intervalo de años.

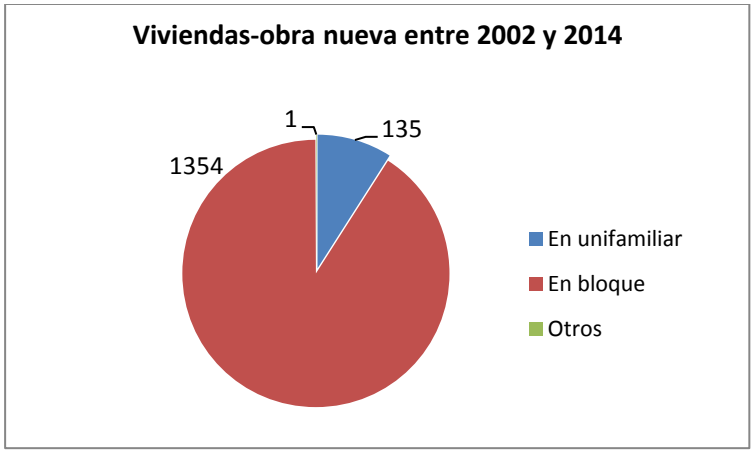
Entre 1.984 y 1.989, el nº de viviendas nuevas se incrementó a razón de 77,4 viviendas por año como promedio.

Según los datos del Ministerio de Fomento, entre 2.001y 2.014 el nº de visados de dirección de obra de vivienda nueva fue de 1.490 y 155 de reforma.

La construcción en Alcañiz alcanzó su máximo en el año 2.004, con 282 viviendas de obra nueva y 30 de ampliación o reforma por año.



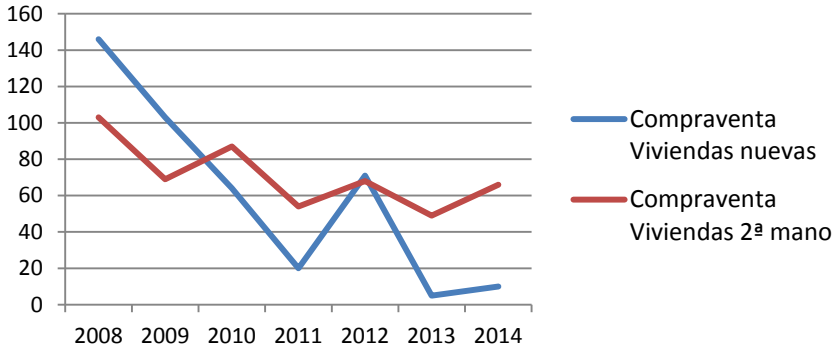
En dicho período el 90,9 % de las viviendas construidas fueron en bloque (1.354), un 9,1% (135) fueron unifamiliares (135) y un 0,1% (1) de otros tipos.



Se observa la escasez, o prácticamente carencia, de "otros tipos" de vivienda distintas de las convencionales.

Compraventa de viviendas

Si se tiene en cuenta la tendencia actual la tendencia hacia la que deriva el crecimiento de Alcañiz con respecto a la vivienda nos lleva hacia un pequeño incremento de las viviendas en propiedad de familias jóvenes, y, aunque ha aumentado la compra de viviendas de segunda mano, mano las cifras indican una ligera recuperación en la vivienda nueva.



ALOJAMIENTOS

Alojamientos turísticos

Según los últimos datos publicados por el IAEST (año 2014), los alojamientos turísticos en Alcañiz se agrupan en cuatro tipos de establecimientos: hotel, hostal y similar, vivienda de turismo rural y apartamento turístico; además hay un camping.

Como se observa en el siguiente cuadro en Alcañiz se sitúan la mayor parte de las plazas turísticas que oferta toda la Comarca del Bajo Aragón en la cual se integra; en conjunto suponen el 72 % del total.

Oferta alojamiento turístico				
	Alcañiz		**Comarca**	
	Establecimientos			**Nº de plazas**
Hoteles, hostales y similares	9	544	20	816
Viviendas de turismo rural	6	47	37	294
Apartamentos turísticos	9	28	18	72
Camping	1	800	1	800
TOTAL		**1.419**		**1.982**

Destaca el porcentaje de plazas de hotel-hostal de Alcañiz que alcanzan el 67% del total de las que dispone la Comarca.

Alcorisa, situado a 32 kms dispone de 100 plazas en 5 establecimientos.

Respecto a los apartamentos turísticos la oferta de Alcañiz alcanza el 50 % del total de la Comarca,

Las plazas de vivienda rural de Alcañiz suponen el 16% del total de las que oferta la Comarca.

Las plazas de Camping se encuentran todas ellas en Alcañiz.

En relación con un entorno de unos 40 kms, Andorra, con 8.065 habitantes, situado a 36 kms de Alcañiz, dispone de 236 plazas de alojamiento, todas ellas en Hoteles, hostales y similares, de los que existen 6 establecimientos,

Entre Alcañiz, Alcorisa y Andorra , es decir, en un radio de menos de 40 kms con centro en Alcañiz existen 880 plazas sólo en establecimientos tipo hotel, hostal o similares.

Valderrobres situado a 35 kms, con 2.342 habitantes dispone de 452 plazas de las que casi la mitad (206) son de apartamentos turísticos.

Plazas por habitante

Como se observa por los datos anteriores, Alcañiz está muy bien provisto de plazas de alojamiento turístico respecto a los ratios provinciales y autonómicos. La relación entre habitantes y plazas es de una plaza por cada 11,4 habitantes, en Teruel capital la relación es de una plaza por cada 21 habitantes, Zaragoza capital dispone de una plaza por cada 64 habitantes.

Alojamientos sociales

Según la guía de Recursos Sociales del Departamento de Servicios Sociales y Familia, en Alcañiz existen 2 Residencias para mayores que ofertan un total de 169 plazas además de 1 Hogar para mayores y 1 Centro de Día con 32 plazas.

Otros alojamientos

No existen otras modalidades de alojamiento (hogares de acogida, religiosos, etc.).

DATOS DEL PGOU

Durante todo el período de vigencia del PGOU de 1990 se construyeron unas 2.500 viviendas según los datos del CPU de Teruel.

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1.990 ha sido objeto de dos revisiones. Actualmente la Revisión nº 2, aprobada definitivamente en mayo de 2.013 es la que está en vigor.

Según los datos que se reflejan en la memoria justificativa de dicha Revisión del PGOU, en los estudios previos de la fase de información y análisis, se prevé que el parque de viviendas de Alcañiz, en el horizonte del año 2.014, podría ampliarse sustancialmente (se estimaba un incremento de 1.413 unidades como mínimo) dado que la clasificación y calificación de suelo para uso residencial prevista en el nuevo Planeamiento así lo permitiría, teniendo en cuenta que la realización ó desarrollo de la acción constructiva depende de la gestión y la iniciativa de los agentes públicos y privados.

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL (SECTOR HOTELERO Y RESIDENCIAL)

El presente informe tiene como fin la justificación del cambio de uso principal del ámbito de suelo urbano definido en la modificación nº 9 del PGOU e Alcañiz, recogido como "Área de Ordenación Especifica AOE2" en la Revisión del PGOU de Alcañiz vigente.

La actual regulación del ámbito citado, conforme a lo recogido en la citada modificación nº 9 del PGOU que determinó la ordenación del ámbito que nos ocupa, se resume en los cuadros adjuntos:

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial y terciario (hotelero)
SUPERFICIE API:	7.085 m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,00 Uas/m²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.004,00 Uas
PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES	
Superficie de cesión:	Zonas verdes: 1.427,31 m²
	Viario: 302,74 m²
	Aparcamiento: 651,66 m² (30 plazas)
Sistema de actuación:	Compensación
Unidades de ejecución:	De la totalidad de la superficie del APD, 6.004 m^2 corresponden a una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, y 1.081 m^2 corresponden a Suelo Urbano Consolidado fuera de dicha Unidad de Ejecución.
Plazos:	Tres meses para la redacción del proyecto de urbanización y del instrumento de gestión que corresponda.
	Seis meses para el desarrollo de las obras de urbanización.
	Dos años para la edificación.
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	según Área homogénea Edificación en Hilera. Clave EH1

USO	PARCELA	SUPERFICIE
Hotelero	H 1	3.693,89
TOTAL HOTELERO		**3.693,89**
Zonas Verdes	ZV 1	1.427,31
TOTAL ESPACIOS VERDES, LIBRES Y DE RECREO		**1.427,31**
Aparcamiento	A 1	651,66
TOTAL APARCAMIENTO		**651,66**
Viario	V 1	231,14
TOTAL VIARIO		**231,14**
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	2.310 SUPERFICIE CESIONES	6.004,00 SUPERFICIE TOTAL

CUADRO RESUMEN FUERA DE LA U.E. Y DENTRO DE MODIFICACIÓN

USO	PARCELA	SUPERFICIE
Residencial	R 1	409,49
Residencial	R 2	599,91
TOTAL RESIDENCIAL		**1.009,40**
Viario	V 2	71,60
TOTAL VIARIO		**71,60**
TOTAL ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	71,60 SUPERFICIE CESIONES	1.081,00 SUPERFICIE TOTAL
ORDENACIÓN EN ÁMBITO MODIFICACIÓN	2.382 TOTAL CESIONES	7.085,00 SUPERFICIE TOTAL

Esta modificación de planeamiento se gestó en torno a un objetivo principal, que era el desarrollo hotelero previsto en el ámbito.

Este desarrollo se sustentaba en las expectativas de partida que se generaron en el momento de la redacción de la modificación (año 2008) entorno a la construcción de Motorland y a las inversiones que se iban a generar derivadas de esta infraestructura.

Estas expectativas del sector turístico se veían también recogidas en la memoria descriptiva del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, tal como se detalla a continuación:

"Al igual que sucede con la industria, el desarrollo turístico de Alcañiz ofrece posibilidades insuficientemente desarrolladas. Dichas posibilidades se relacionan en primera instancia con los recursos propios de variado orden que le permiten situarse en buen lugar en el contexto aragonés y en segundo caso con el lugar estratégico, histórico y productivo que la ciudad ocupa sobre el territorio.

Por lo que se refiere a sus propias capacidades Alcañiz dispone de un amplio potencial de carácter patrimonial (Casco histórico, iglesias, convento-castillo, palacios), medioambiental (Lagunas de la Estanca y las Saladas), cultural (orden de Calatrava, enclave islámico, Semana Santa), que podría por si solo ofrecerse como interesante oferta turística de corta duración.

Por otro lado y debido a su carácter supra comarcal y, aún más, de ciudad cuya tradición dinámica se remonta a siglos atrás, Alcañiz ofrece acontecimientos cuyo rango y proyección supera con mucho, la escala regional situándose, aunque con discreción, a escala nacional debido a su progresiva consolidación y al reducido número de acontecimientos del mismo tipo que se realizan en el país. Entre los más importantes podemos citar el gran premio de Alcañiz de Automovilismo, el Congreso de Humanidades, la Feria del Vehículo Clásico y antiguo (Auto-Clasic), la Expo-rústica o la Feria de Restauración de la vivienda rústica y tradicional.

Cada uno de estos acontecimientos por si mismos son capaces de atraer a un número importante de participantes y/o espectadores que en algunos casos como el Gran Premio o el Auto-Clasic han alcanzado 30.000 y 10.000 visitantes respectivamente. A ello deben añadirse un número variable de turistas y visitantes de los principales centros de recepción que se sitúan entre los 17.000 anuales registrados por la oficina de turismo o los 12.000 del castillo, siendo los meses de agosto y la Semana Santa los más frecuentados.

Por lo que se refiere a las infraestructuras turísticas de Alcañiz cuenta con 10 establecimientos hosteleros con una capacidad de 221 habitaciones distribuidas en diferentes categorías (52 de tres estrellas, 78 de dos estrellas, 44 en hostales y 47 en pensiones). Puede por tanto detectarse un déficit apreciable tanto en capacidad de alojamiento como en establecimientos de gran categoría.

Por otro lado cuenta también con un camping en "La Estanca" con una capacidad de 297 plazas de 2ª categoría.

La demanda turística de Alcañiz proviene principalmente de Cataluña (37 %), de la ciudad de Zaragoza (30%) y de la Comunidad Valenciana (10%), siendo extranjeros en torno a un 14 %.

En relación con ello pueden detectarse un desarrollo insuficiente del turismo que esta relacionado con la debilidad de las infraestructuras, la oferta de servicios y actividades complementarias, la escasa promoción existente, la no inclusión en los itinerarios turísticos de relevancia, la escasez de productos y/o paquetes turísticos concretos o la elevada temporalidad y escasa duración de las visitas.

Dicha situación deben progresar en el futuro a través de la puesta en valor de los recursos actuales y potenciales de que dispone Alcañiz y cuyos principales proyectos se concretan en:

- La construcción de la ciudad del motor inclusiva de un nuevo circuito de tipo oval y sus instalaciones complementarias entre las que podría hallarse él todavía pendiente museo nacional del automóvil.

- La creación de unas instalaciones de golf en las proximidades de "La Estanca".

- La adecuación turística del patrimonio histórico-artístico de la ciudad.

- La puesta en valor del Casco Histórico de la ciudad.

- La creación de la "Ruta de los Tres Reyes" que une a tres ciudades histórico-monumentales (Alcañiz-Morella-Tortosa) dentro del "programa Tejido Verde" inserto en el Plan Nacional de Recuperación de Infraestructuras lineales en desuso o abandonadas (vías ferroviarias, vías pecuarias, rutas tradicionales, Camino de Santiago o vías fluviales), a través de su conversión en vías verdes.

- La puesta en valor del patrimonio cultural y medioambiental.

- La recuperación de la vía de la Val de Zafán en vía verde entre Puigmoreno y Tortosa reutilizando el patrimonio de sus instalaciones y su trazado para actividades culturales, educativa, deportivas, formativas, etc.."

Sin embargo, una vez materializada la construcción del circuito de velocidad y habiendo podido analizar el desarrollo de los distintos eventos celebrados durante las últimas temporadas, se ha llegado a la conclusión de que, salvo en los momentos coincidentes con la celebración de los grandes eventos del año, que se reducen a escasos fines de semana, donde la capacidad hotelera de Alcañiz se ve desbordada, no es necesaria una mayor dotación de plazas para la ciudad que la que ya se ha materializado en estos últimos años.

Atendiendo a los datos extraídos del Instituto Aragonés de Estadística, la evolución de oferta de alojamientos en la ciudad de Alcañiz en los últimos años es la siguiente:

	Hoteles, hostales y similares		Viviendas de turismo rural		Campings y áreas de acampada		Apartamentos turísticos	
Año	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas
2.009	6	318	1	6	1	400	0	0
2.010	6	318	3	33	1	400	0	0
2.011	6	484	4	41	1	400	0	0
2.012	7	505	7	59	1	400	0	0
2.013	8	525	6	47	1	800	4	13
2.014	9	544	6	47	1	800	9	28

Como puede observarse el incremento de plazas disponible es muy significativo en todas las modalidades de alojamiento estudiadas, pasando de las 724 plazas disponibles en 2009 a las 1.419 en 2014.

Además de los tres nuevos establecimientos hoteleros, se ha producido una modernización y ampliación de los establecimientos existentes, mejorando la calidad de la oferta existente.

Estos datos deben complementarse con el desarrollo hotelero que en los últimos años ha sufrido la ciudad de Zaragoza, tal como se refleja en la siguiente tabla:

	Hoteles				
	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
	Establecimientos	Establecimientos	Establecimientos	Establecimientos	Establecimientos
2015					
Zaragoza	3	26	57	35	11
2014					
Zaragoza	3	27	58	37	12
2013					
Zaragoza	3	27	56	37	12
2012					
Zaragoza	4	23	54	38	13
2011					
Zaragoza	4	23	52	38	12
2010					
Zaragoza	5	20	54	37	12
2009					
Zaragoza	5	17	53	38	12
2008					
Zaragoza	4	14	47	34	12
2007					
Zaragoza	4	12	45	32	12
2006					
Zaragoza	3	8	40	29	14
2005					
Zaragoza	3	8	34	27	14

La ciudad de Zaragoza se encuentra lo suficientemente próxima a Alcañiz (105 km) como para ser atractiva como centro de pernoctación para los turistas que acuden a Alcañiz, con una oferta de ocio y cultural muy importante y enormemente competitiva a nivel de calidad y precios dado el gran número de plazas hoteleras existentes tras el boom de este sector originado en la Expo del año 2008.

Como conclusión de todo lo anterior, pese al enorme crecimiento del sector en los últimos años, son numerosos los desarrollos hoteleros inicialmente previstos en Alcañiz que finalmente no se han materializado, al no existir los parámetros mínimos de rentabilidad para más inversiones de ésta índole.

Esta situación se ve claramente sustentada en los datos aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Alcañiz en relación a los desarrollos hoteleros previstos inicialmente, con licencia solicitada y que finalmente no se han materializado, y que se detallan a continuación:

Año 2009 ------ 88 habitaciones

Año 2010 ------ 89 habitaciones

Año 2011 ------ 110 habitaciones

Año 2012 ------ 7 habitaciones

TOTAL ------ 294 habitaciones

Estos datos contrastan con los proyectos materializados en el mismo periodo que suponen un total de 109 habitaciones, lo que supone que de las 403 plazas incluidas en los proyectos tramitados ante el Ayuntamiento, únicamente el 27,047 % se ha

materializado, lo que viene a refrendar lo argumentado en el presente informe en relación a la realidad del sector hotelero respecto a las previsiones iniciales realizadas casi diez años atrás.

En paralelo a lo anteriormente señalado, el mercado de viviendas de Alcañiz no ha sido ajeno a la paralización del sector a nivel estatal, siendo escasos los desarrollos residenciales en la ciudad durante los últimos años, tal como se recoge en la tabla adjunta.

Edificios, superficie y viviendas según tipo de obra.

	Edificios de nueva planta							Obras de rehabilitación		Obras de demolición	
	Edificios a construir			Superficie a construir (m^2)							
Año	Total	Residencial	No residencial	Total	Residencial	No residencial	Viviendas	Edificios	Viviendas	Edificios	Viviendas
2001	*Información incompleta*										
2002	**55**	40	15	**98.126**	74.784	23.342	278	8	5	9	6
2003	*Información incompleta*										
2004	**71**	57	14	**58.948**	52.715	6.233	276	29	19	19	24
2005	**56**	30	26	**60.702**	50.789	9.913	254	11	9	12	21
2006	**46**	36	10	**43.971**	39.423	4.548	192	7	6	10	8
2007	**43**	24	19	**36.073**	32.050	4.023	186	14	21	15	24
2008	**21**	13	8	**9.979**	7.867	2.112	46	10	4	7	10
2009	**39**	10	29	**16.416**	6.973	9.443	17	31	19	3	3
2010	**18**	11	7	**15.848**	13.062	2.786	109	32	13	8	7
2011	**20**	7	13	**3.909**	1.790	2.119	9	28	34	6	20
2012	**14**	1	13	**2.612**	1.329	1.283	2	11	11	0	0
2013	**27**	3	24	**7.699**	850	6.849	3	5	2	3	4
2014	**13**	5	8	**4.585**	3.891	694	17	9	3	3	1

Fuente: Estadística de Licencias de Obra. Ministerio de Fomento.

CONCLUSIONES

En este periodo de "paralización constructiva" se ha observado un cambio en la demanda de las tipologías residenciales a desarrollar, donde la calidad, la versatilidad y la eficiencia energética deben pasar a un primer plano frente a los planteamientos de máximo rendimiento que dominaron anteriores etapas.

Para este tipo de propuestas son necesarios enclaves adecuados y suficientemente interesantes como el que nos ocupa, e inexistentes en el planeamiento vigente.

La propuesta tiene como objetivo ofrecer un producto distinto actualmente carente en la localidad de Alcañiz, enfocado para un mercado interesado en una vivienda que vaya más allá de lo común.

Interpretada la vivienda como el núcleo principal que conforma parte de nuestra vida diaria, la vivienda se reinterpreta y se proyecta desde el punto de vista de habitar por el individuo. La personalización, es un aspecto que todos exigimos cada vez más en el mundo de la globalización.

Desde el momento de su concepción, la propuesta atiende a las necesidades de todo tipo de espacios que el individuo necesita para su vida diaria pensada desde un máximo nivel de calidad de vida y confort. Además, se plantea una zona ajardinada en cada vivienda, con el fin de que, el confort visual también sea posible.

Este nuevo concepto residencial se concibe desde una perspectiva que tiene en cuenta un posible crecimiento futuro, siempre dentro de los límites establecidos.

Ventilación cruzada, integración con la naturaleza, orientación y soleamiento, personalización, eficiencia energética..., son conceptos prioritarios en el desarrollo propuesto.

PROPUESTA

En un principio, el complejo residencial proyectado está destinado en un 80% de su uso residencial a viviendas primarias, y en un 20%, a viviendas secundarias relacionadas con el turismo rural. Estos porcentajes podrían variar en función de las necesidades que vayan surgiendo en el funcionamiento del proyecto.

REFERENCIAS

Los conocidos como *mat-building* o "edificios alfombra" son una de las referencias a seguir en el proyecto que nos ocupa, particularmente, por su relación directa e integración en el entorno, y también, por la **experiencia social** que suponen para sus usuarios.

Hábitat 67, proyecto de estructura tridimensional urbana, es otro proyecto concreto que, dado su trabajo con el espacio urbano en 3D y con las relaciones sociales entre sus usuarios, también es una referencia a seguir en el proyecto que nos ocupa.

MAT-BUILDING

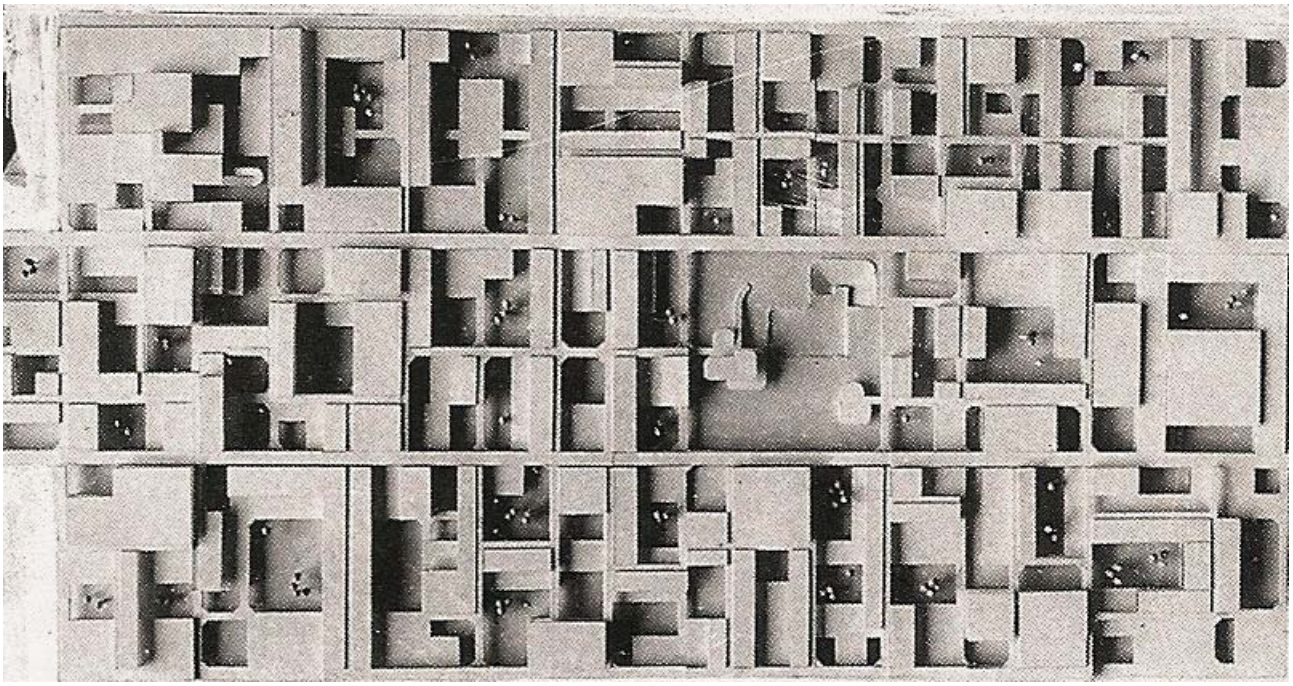
A finales de la década de los 50 y a lo largo de los años 60, en las reuniones del Team 10, comenzaron a debatirse novedosos sistemas o estructuras urbanas que planteaban conceptos como la integración, la extensión de los edificios en horizontal, la no monumentalidad o la flexibilidad. La apuesta del Team 10 por un urbanismo más asociativo en el diseño de nuevas estrategias de planeamiento urbano se considera el origen del concepto *mat-building*.

Coincidiendo con estos debates, en el año 1963, se organizó un concurso para el diseño de un nuevo edificio para la Free University en Berlín. Debía ser capaz de albergar unos 3.600 estudiantes en los suburbios de Dahlem donde la edificación consistía básicamente en construcciones dispersas. El equipo compuesto por los arquitectos George Candilis, Alexis Josic, Sadrach Woods y Manfred Schiedhelm, con ayuda del ingeniero Jean Prouvé, resultó ganador con una apuesta por un edificio totalmente novedoso que pronto se erigiría como uno de los ejemplos paradigmáticos de lo que Alison Smithson denominó *Mat-Building* en su artículo "*How to recognise and read Mat-Building*".

Bajo este término, la arquitecta inglesa identificaba unas estructuras urbanas cuyo orden se basa en tres parámetros fundamentales: patrones de asociación estrechamente ligados, interconexiones y posibilidades para crecer o disminuir según necesidades de uso. El término *mat* utilizado por Alison Smithson, pretende establecer una similitud entre las piezas de tejidos de fibras o mallas con esa nueva manera de entender la arquitectura como un tapiz extendido en el terreno; edificios de baja altura y alta densidad. Como toda malla, estos proyectos contaban con **espacios construidos y**

espacios vacíos. Son estos vacíos o patios los que estructuran la trama, dividen usos o se convierten en extensiones de los espacios interiores; en definitiva, oxigenan, dan vida y proporcionan flexibilidad.

Los patios aparecen como elementos estructuradores del espacio, vacíos que introducen el paisaje al interior de la estructura. El conjunto del edificio es una retícula permeable, donde el equilibrio entre los módulos construidos y los patios, es una de las cualidades principales de la estrategia proyectual. Los vacíos son parte inherente del proyecto como el poro lo es de una esponja.



Los patios en este tipo de proyectos suelen tener distintas formas y dimensiones, y desempeñar funciones diferentes, distinguiéndose por su estética en muchos de los casos, por la vegetación, la presencia de un tipo u otro de pavimento, el mobiliario urbano, etc.

HÁBITAT 67

Hábitat 67 es un complejo de viviendas situado en Montreal (Canadá). Fue diseñado por el arquitecto israelí-canadiense Moshe Safdie y concebido originalmente como su tesis doctoral en arquitectura en la Universidad McGill. Posteriormente, fue construido como un pabellón para la Expo 67, la Exposición Universal celebrada desde abril hasta octubre de 1967. Se sitúa en el 2600 de la Avenue Pierre-Dupuy, en el Muelle Marc-Drouin, junto al río San Lorenzo. Hábitat 67 es considerado un hito arquitectónico y uno de los edificios más reconocibles y significativos de Montreal y Canadá.

La utilización de módulos residenciales y la estructura tridimensional urbana que conforma el conjunto Hábitat 67, permite el desarrollo de un complejo residencial donde los espacios privados no sólo son las escaleras y ascensores sino también otros servicios

como gimnasio, spa o azoteas comunes, entre otros. Éstos permiten que la interacción social entre todos los habitantes sea importante. Actualmente, y gracias a estos aspectos tan característicos de Hábitat 67, las viviendas que en él se proyectaron y todos los demás espacios privados, lo han convertido en un complejo de viviendas de calidad, las cuáles disponen de ventajas que lo hacen único en su entorno.

Datos interesantes:

- 354 módulos: 11'7x5'3x3'0m
- 158 viviendas
- 1, 2, 3 y 4 habitaciones
- De 60 a 460m2 por vivienda
- 15 modelos que van desde 1 a 8 módulos
- Subdividido en 3 bloques
- 6 ascensores
- Calefacción central y aire acondicionado
- Terrazas privadas
- 200 plazas de aparcamiento cubierto y 76 plazas de aparcamiento libre
- Coste medio de 21 millón de dólar

CARACTERÍSTICAS DE NUESTRO COMPLEJO

Ideas para nuestro proyecto

- Estructura tridimensional urbana que abarque desde el nivel de rasante, bajando hasta la rivera del río (servicios comunes) y subiendo hasta los áticos (viviendas dúplex o terrazas comunes). Los servicios comunes y espacios privados quedan repartidos en todos sus niveles, las zonas ajardinadas quedan repartidas en todos los niveles del complejo tridimensional, guardando relación con la rivera del río Guadalope.

Características principales para desarrollar en el complejo

- La superficie mínima de la vivienda es de 40 m2 para viviendas de un dormitorio y de 50 m2 para viviendas de dos dormitorios.

- Todas las viviendas, desde las más pequeñas hasta las de mayor superficie, dispondrán de su propio espacio de terraza ajardinado de, al menos, el 15% de la superficie útil de la vivienda.

- Todas las viviendas tendrán ventilación cruzada, facilitada por una doble orientación, que permita el control térmico en todo momento. La disposición "irregular" de los módulos permite que haya corriente del viento por todo el edificio y la doble orientación, permite que todas las viviendas tengan vistas al medio natural más inmediato.

- Todos los cerramientos serán de elevadas prestaciones termoacústicas.

- Las aguas pluviales serán recolectadas y utilizadas para el riego y mantenimiento de las zonas verdes del complejo.

- El complejo de viviendas dispondrá de servicios comunes como una zona de relax deportivo y un gimnasio con vistas al río Guadalope, mimetizándose con éste y con vistas hacia él, permitiendo una permeabilidad del complejo tridimensional en este punto de contacto con la naturaleza. Además, se dispondrán también azoteas en parte de la cubierta que servirán de espacios comunes del complejo permitiendo tener un mirador hacia en medio natural inmediato y potenciar las relaciones sociales entre los vecinos.

- Habrá viviendas en dúplex y viviendas en una sola planta, teniendo en cuenta la altura edificatoria y las comunicaciones, de modo que, todas las viviendas dispongan de secciones cruzadas para que la ventilación cruzada sea posible, jugando con el vacío y lo construido, los espacios comunitarios y privados.

- La relación directa con el río, en una zona tranquila, en un complejo con servicios comunes que te acercan a la naturaleza de una forma escalonada.

CONCLUSIÓN

Alcañiz está muy bien provisto de plazas de alojamiento turístico respecto a los ratios provinciales y autonómicos. La relación entre habitantes y plazas es de una plaza por cada 11,4 habitantes, en Teruel capital la relación es de una plaza por cada 21 habitantes.

Destaca la gran cantidad de suelo urbano sin desarrollar.

Actualmente existe un 15,6 % de viviendas cuyo régimen de tenencia es el alquiler.

A corto plazo se prevé un aumento en la demanda de viviendas, en especial de alquiler, para funcionarios y otros técnicos ya que se espera la llegada de nuevos trabajadores con la construcción y futura puesta en marcha del Nuevo Hospital de Alcañiz. Debido a las mismas previsiones se puede esperar un pequeño incremento también de las tasas de viviendas adquiridas por el mismo grupo de nuevos pobladores con plazas "fijas" en Alcañiz .

A pesar del decaimiento de la población (envejecimiento de la población, menor número de nacimientos etc), el grupo poblacional más numeroso de Alcañiz comprende los tramos de edad entre los 34 y los 50 años, es decir, el grueso de la población activa.

La edad media es 41,4 años frente a la media de todo Aragón que es de 44,2 años.

El nivel de paro ha descendido más de un 20% en cuanto a media anual de demandantes de empleo desde 2013. Según los datos del IAEST en ese año se llegó a 1657 demandantes, cifra máxima desde 2005. Actualmente la media se sitúa en 1.300 demandantes (datos de 2015), lo que indica una tendencia positiva de crecimiento.

La renta per cápita, aunque ha descendido desde 2008, sigue estando un 5% por encima de la media provincial y entre un 16 y un 19% por encima de la de la Comunidad autónoma.

La tendencia hacia la que se deriva el crecimiento de Alcañiz con respecto a la vivienda nos lleva hacia un potencial incremento de las viviendas en propiedad para familias jóvenes siguiendo la línea actual y, aunque ha aumentado la compra de viviendas de 2ª mano, las cifras indican una ligera recuperación de las viviendas nuevas.

En Alcañiz, como en todos los núcleos de este rango de población, sigue manteniéndose la tendencia de los últimos años referida a las segundas residencias, los usuarios, a grandes rasgos, se agrupan en dos tipos:

El primer grupo lo constituyen los que las necesitan para las épocas vacacionales y fines de semana. Suelen ser personas nativas de Alcañiz que por circunstancias, están residiendo en las grandes ciudades cercanas, como Zaragoza, Barcelona, etc. y que quieren continuar con su relación afectiva con la ciudad por lo que o bien recuperan la casa familiar o adquieren una nueva vivienda.

El otro grupo cada vez más importante es el de los que adquieren las segundas residencias al llegar a la jubilación o entrar en la llamada tercera edad. Este grupo tiene una temporalidad contraria pues lo forman personas de la tercera edad que vienen a residir a Alcañiz en invierno por tener las viviendas mejor acondicionadas y tener mejor calidad de servicios sanitarios,

sociales y comerciales pero que todavía permanecen unidos a sus pequeños pueblos de la comarca donde todavía están empadronados y vuelven a pasar los verano con mejores condiciones climáticas y con la compañía de sus hijos y nietos en vacaciones.

Atendiendo a todo lo desarrollado en el presente informe, podemos concluir que la sobre abundancia de plazas hoteleras, derivadas principalmente del excesivo optimismo inicial en relación a las necesidades reales en el municipio de Alcañiz en torno al desarrollo de la Ciudad del Motor, y la evolución de las tipologías residenciales demandadas en la actualidad, justifican sobradamente el interés público y la necesidad de modificación de los usos previstos en el ámbito de referencia, pasando a ser el uso mayoritario el residencial y siendo compatible con éste el uso hotelero en todas sus categorías.

ANEXO 3º

Características del Complejo Residencial.

CARACTERÍSTICAS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL

Tal y como se ha comentado a lo largo de todo el documento, los condicionantes externos del ámbito también condicionan el estudio de soluciones. En este caso, dado que en el espacio central se encuentra una impresionante higuera, se plantea girar todo el proyecto en torno a esta higuera, siendo esta la pieza central de la propuesta.

La propuesta tiene como objetivo ofrecer un producto distinto actualmente carente en la localidad de Alcañiz, enfocado para un mercado interesado en una vivienda que vaya más allá de lo común.

Interpretada la vivienda como el núcleo principal que conforma parte de nuestra vida diaria, la vivienda se reinterpreta y se proyecta desde el punto de vista de habitar por el individuo. La personalización, es un aspecto que todos exigimos cada vez más en el mundo de la globalización.

Desde el momento de su concepción, el proyecto atiende a las necesidades de todo tipo de espacios que el individuo necesita para su vida diaria pensada desde un máximo nivel de calidad de vida y confort. Las construcciones parten de células individuales, las cuales se piensan desde sus distintas opciones de distribución, atendiendo a las necesidades de cada individuo, la agrupación de varias de estas células terminan conformando el conjunto residencial, resultando un abanico diverso para acabados interiores y exteriores y versatilidad de usos de las distintas zonas de la misma célula.

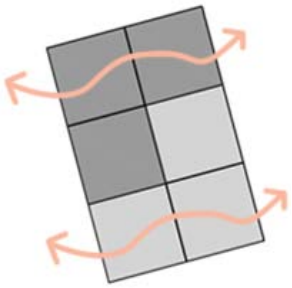
Por lo tanto, las viviendas partirán de un módulo base de 5'0m, a partir del cual, se desarrollará toda la célula. El crecimiento de esta célula podrá ser tanto horizontal como vertical, pero siempre controlado para el conjunto.

La idea inicial que se plantea para este complejo es ofrecer unas viviendas diferentes, las cuales dispondrán de todos los elementos de una vivienda actual pero también contarán con la oportunidad de su disfrutar su propia zona verde gracias a elementos de vegetación que se consideran para las zonas de terrazas y balcones.

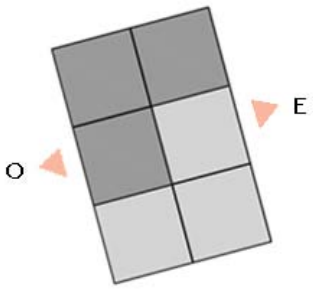
El complejo residencial se concibe desde una perspectiva que tiene en cuenta un posible crecimiento futuro, siempre dentro de los límites establecidos. Un crecimiento no sólo de volumen, sino entendido como una evolución. Es decir, la amplia flexibilidad que ofrecen los diferentes módulos, permite que en un futuro, la conformación del complejo sea diferente o, por ejemplo, más o menos esponjosa, con otros alzados, atendiendo éstos a los cambios que pueden sufrir las células derivadas de la transformación de la vida de los usuarios.

➢ **REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS:**

- **Ventilación cruzada**. La orientación del solar (N-S), con el acceso al mismo por el alzado norte y el cauce del río Guadalope al oeste, permite la proyección de un complejo en que las viviendas puedan estar orientadas E-O, con todo lo que ello supone en cuanto a calidad en sostenibilidad. Se permite la ventilación cruzada, además de poder obtener una tercera orientación según elección del propietario.

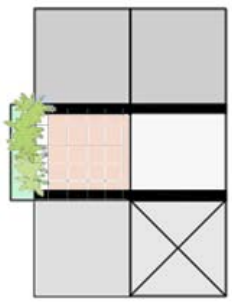


- **Orientación este-oeste.** Ésta nos permite un soleamiento controlado para las viviendas que permita una buena influencia solar para las viviendas y el desarrollo de la vida diaria en ellas.



- **Un módulo exterior (jardín-patio-zona verde)**. Nos encontramos en una localidad de más de 16.000 habitantes donde la naturaleza está próxima a todos sus ciudadanos. El solar del proyecto se encuentra en el límite con la naturaleza, por lo que el proyecto se considera como la bisagra entre ésta y la trama urbana de modo que, a través de estos módulos exteriores, se integra para cada una de las viviendas, una zona verde privada, además de las zonas verdes comunitarias con que cuenta el complejo en planta baja.

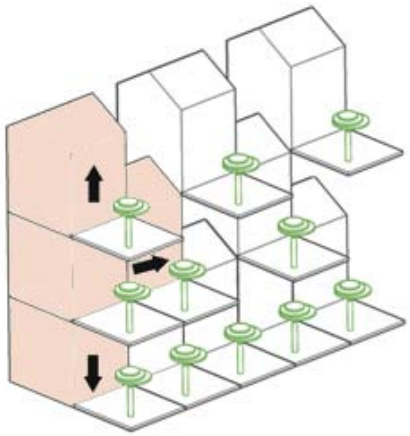
- **Pieza-Macetero. Requisito indispensable en todas las viviendas**. La importancia del verde en todo el complejo se materializa también a través de unos elementos verdes individuales/por módulo que se colocan también en las fachadas que pueden actuar como macetero o como corredor que da acceso a las viviendas.



- **Personalización desde el módulo base.** La personalización de la vivienda es el input principal con que se inicia el proyecto. En el mundo globalizado en que vivimos, cada

vez se busca más la personalización de todo lo que utilizamos día a día y que conforma nuestro nivel de vida. Es por ello que las viviendas se personalizan desde la distribución interior de las mismas, pasando por la colocación de las mismas dentro del complejo hasta llegar a unos acabados, interiores y exteriores, que atienden a las necesidades de cada cliente. La idea es tener un producto personalizado para cada uno que siga unas reglas del juego establecidas para todo el conjunto.

- **Futuro crecimiento del edificio, tanto en horizontal como en vertical**. El complejo constituye la bisagra entre la trama agrícola, a sur y este, y la urbana a norte, apoyándose también en el cauce del río al oeste. Es por ello que se estudia su posible crecimiento, tanto en horizontal como en vertical, atendiendo a las necesidades de las distintas viviendas en cada momento. Siempre de forma controlada.

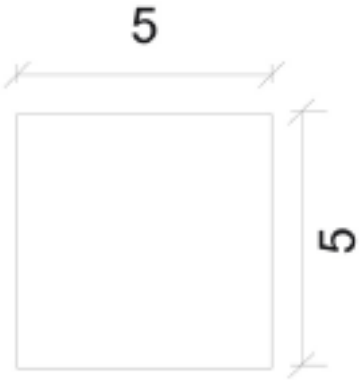


➢ **NORMAS DE EJECUCIÓN.**

El complejo, visto desde la personalización de la vivienda desde su concepción, se proyecta con unas normas del juego que permiten darle forma y función práctica. La flexibilidad de colocación de los distintos módulos, puede conformar distintas tipologías que se muestran a continuación.

PASO 1: MÓDULO BASE

Elección del módulo base de diseño según necesidades. En este caso 5X5



PASO 2: PIEZAS BASE

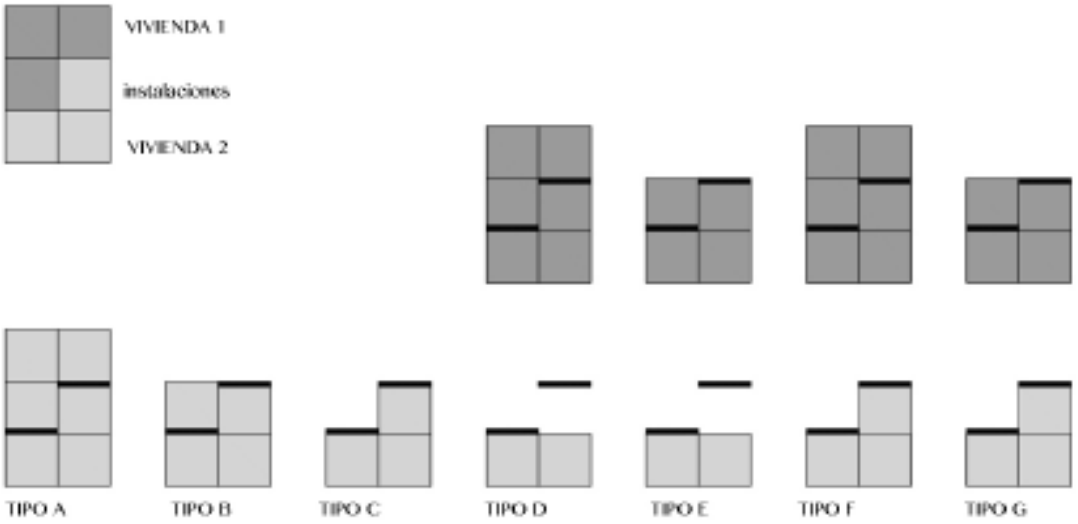
Elección de las piezas de la vivienda según las necesidades del propietario.

- Piezas de noche: dormitorios.
- Piezas de día: salones y estancias
- Piezas húmedas: baños, cocinas y lavaderos.

- Piezas de comunicación interior: escalera para los dúplex.
- Piezas porche: terrazas porche para jardín privado.
- Piezas macetero: marcan la localización de una pieza porche, para aportar vegetación a la vivienda.

PASO 3: AGRUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas se pueden agrupar en "L" con un total de 6 módulos, dentro de esta posibilidad existen las distintas combinaciones para viviendas tipo, desarrolladas en una planta y en dúplex. Las instalaciones aparecen en las partes centrales del rectángulo.



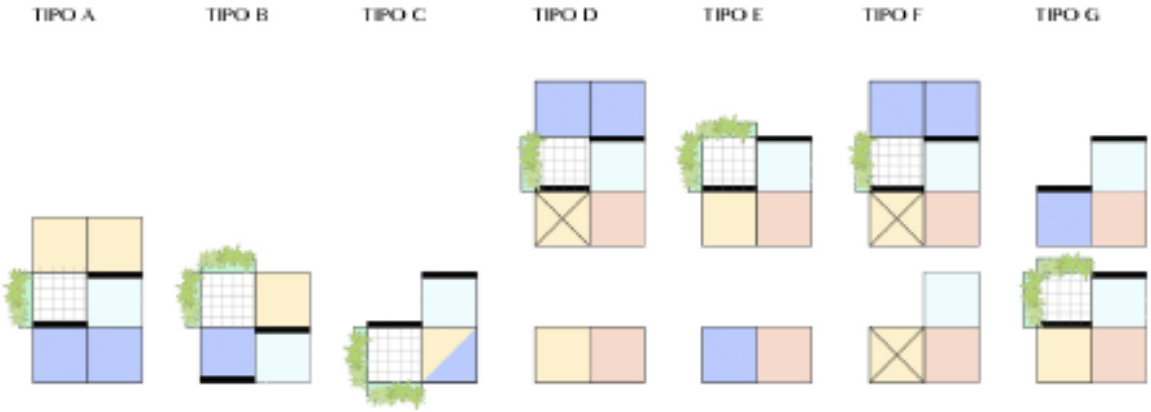
PASO 4: PIEZAS BASE COMUNIDAD

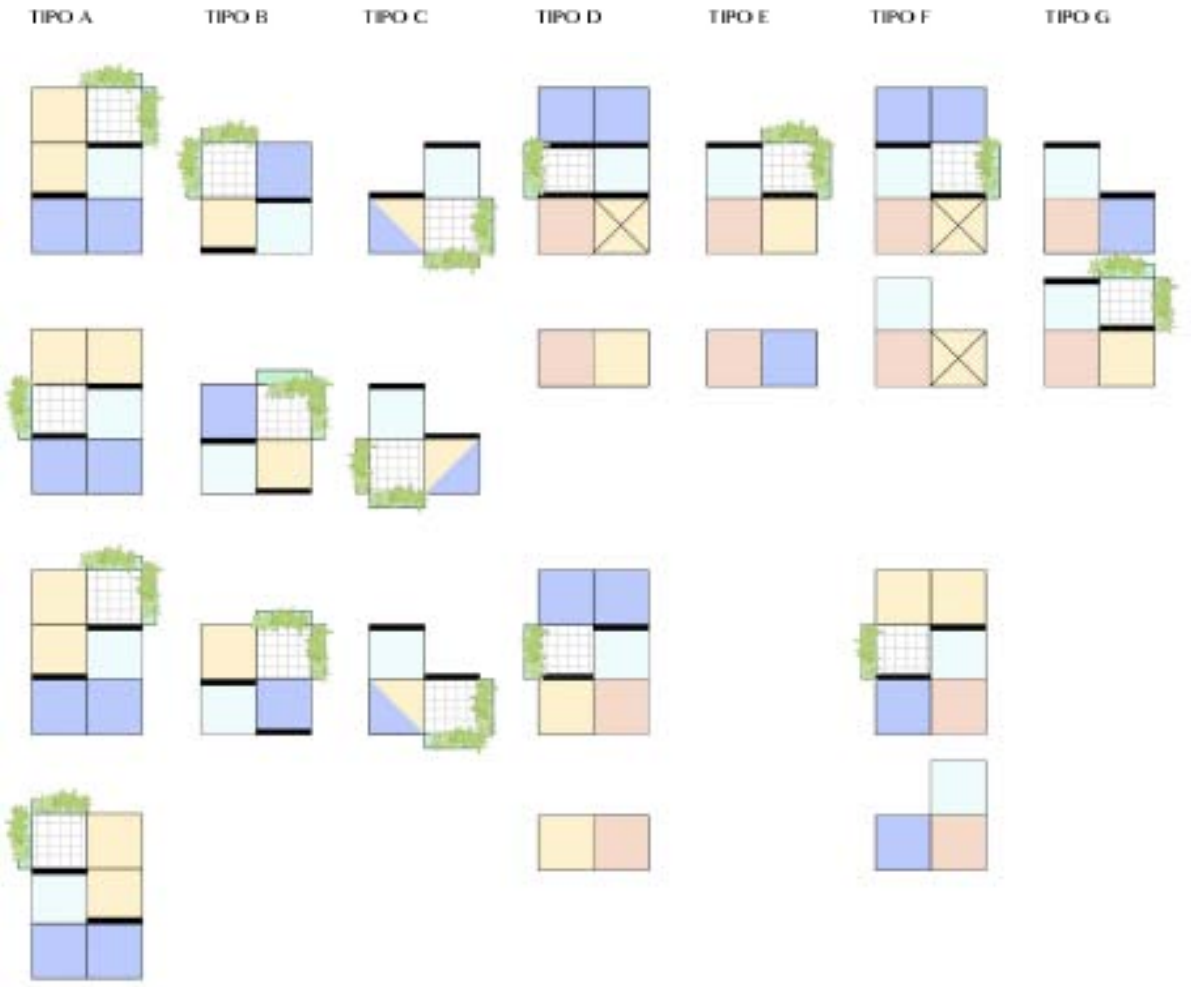
Una vez desarrolladas las posibilidades de las viviendas, se definen las piezas base para el funcionamiento de las viviendas agrupadas:

- Pieza de circulaciones: escalera y ascensor
- Corredor de acceso, con un macetero en lateral derecho aportando vegetación a los corredores. Funciona de la misma manera que la pieza macetero para las viviendas.

PASO 5: COMBINACIÓN PIEZAS VIVIENDA

Cada vivienda adquirirá distintas piezas según las necesidades del propietario.

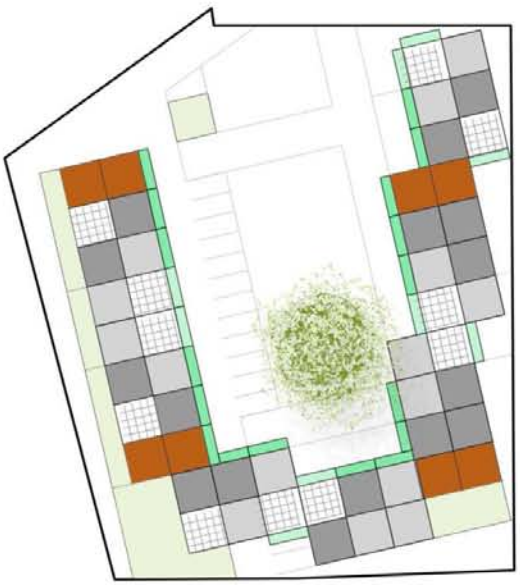




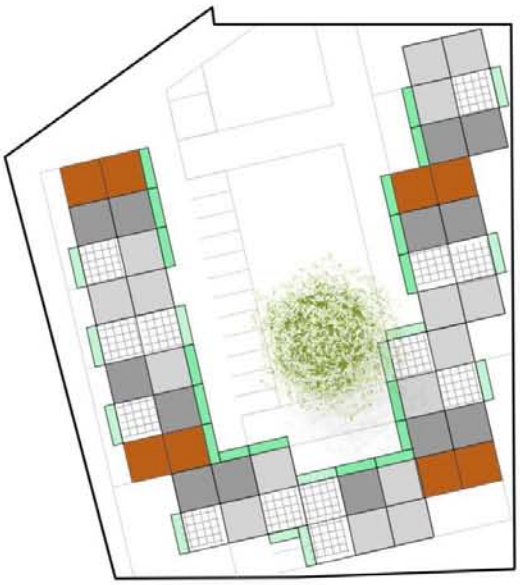
PASO 6: COMBINACIÓN VIVIENDAS

Según las necesidades de los propietarios de las viviendas, las plantas se irán configurando de distinta manera. Dando lugar a una planta llena de movimiento y diferente una a otra, como por ejemplo las siguientes.

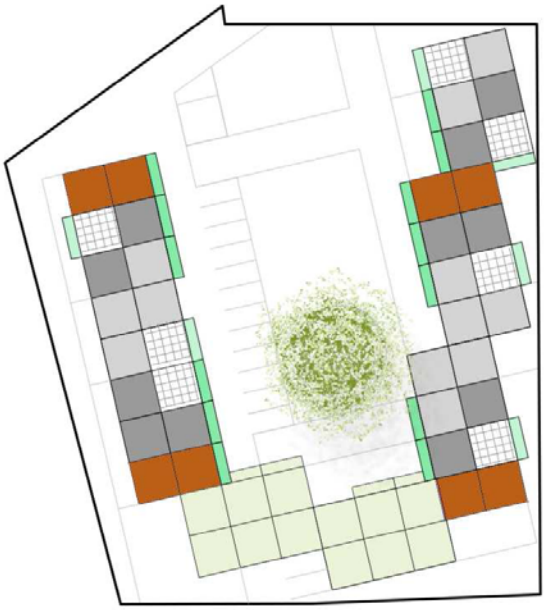
PLANTA PRIMERA



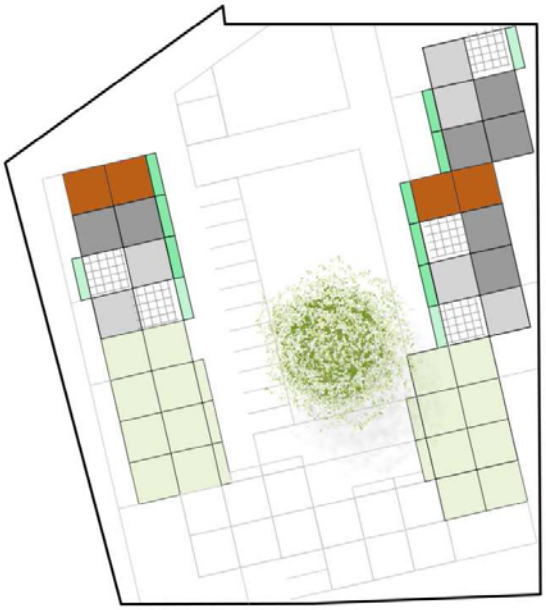
PLANTA SEGUNDA



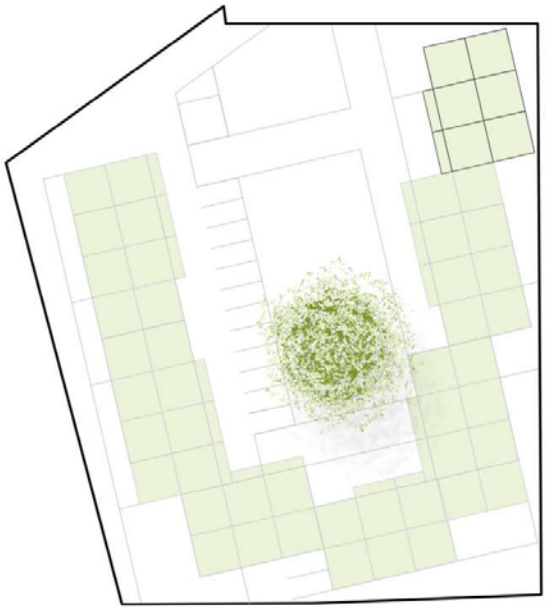
PLANTA TERCERA



PLANTA CUARTA

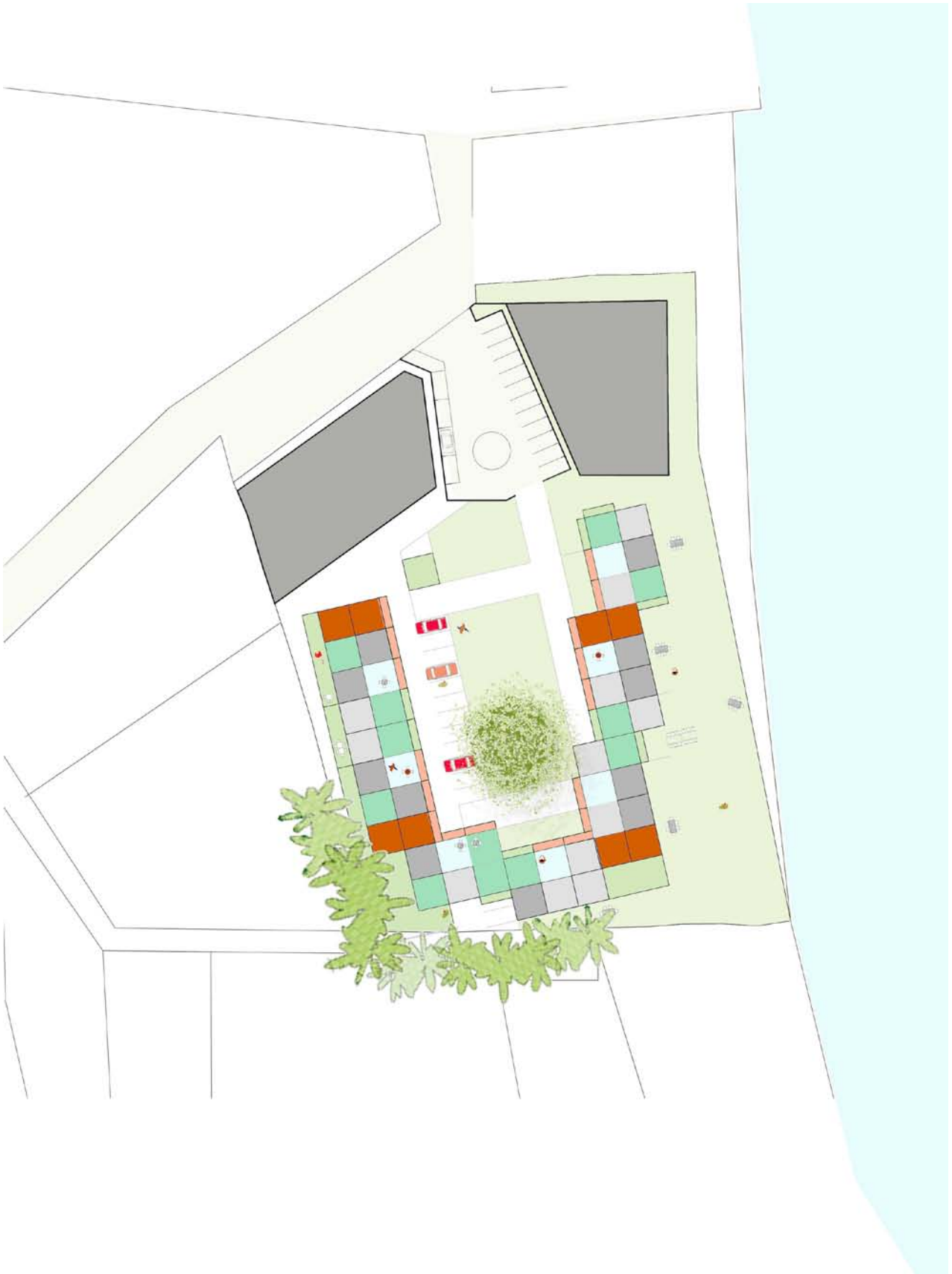


CUBIERTAS

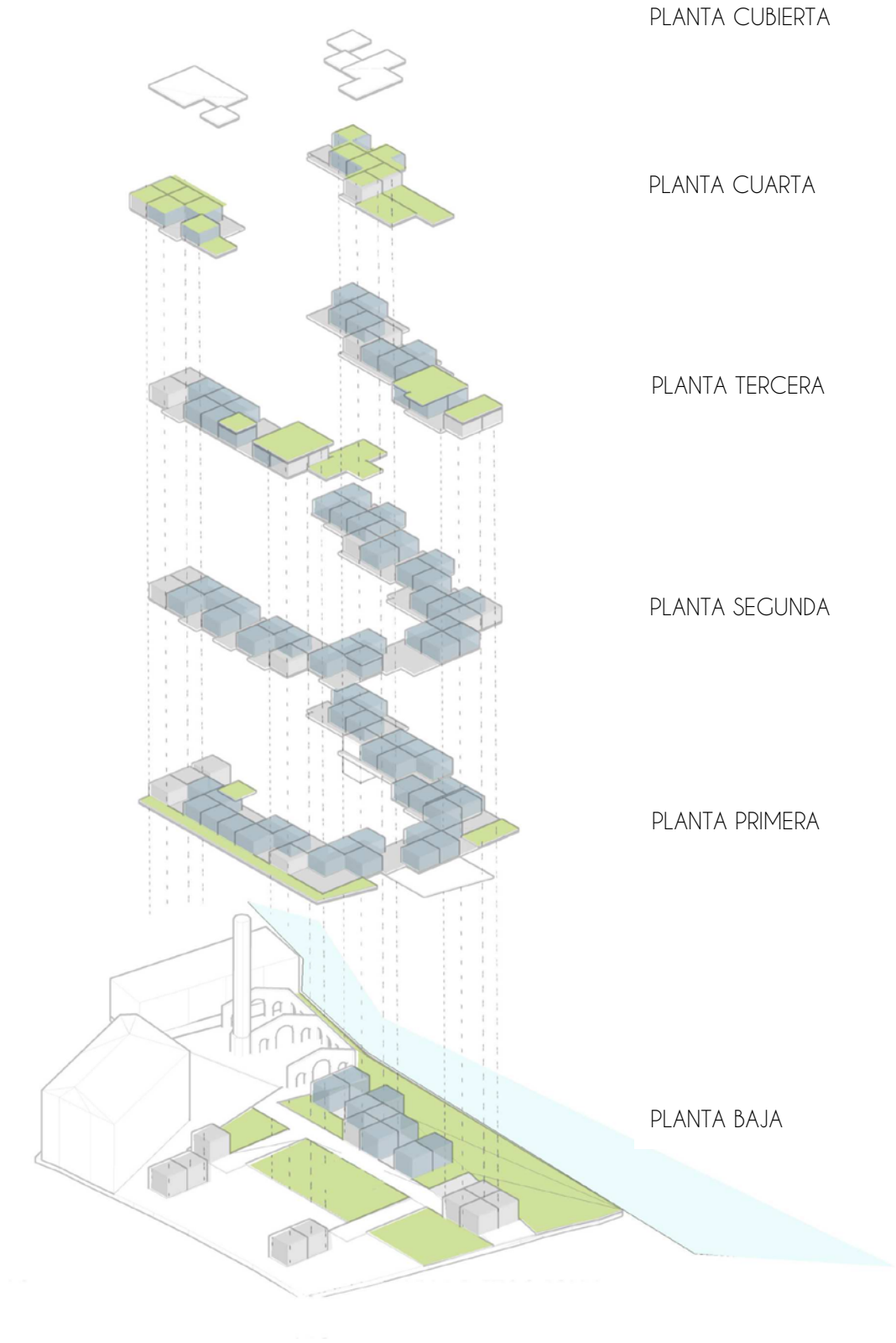


- **PROPUESTAS DE LO QUE PODRÍA SER EL COMPLEJO RESIDENCIAL:**

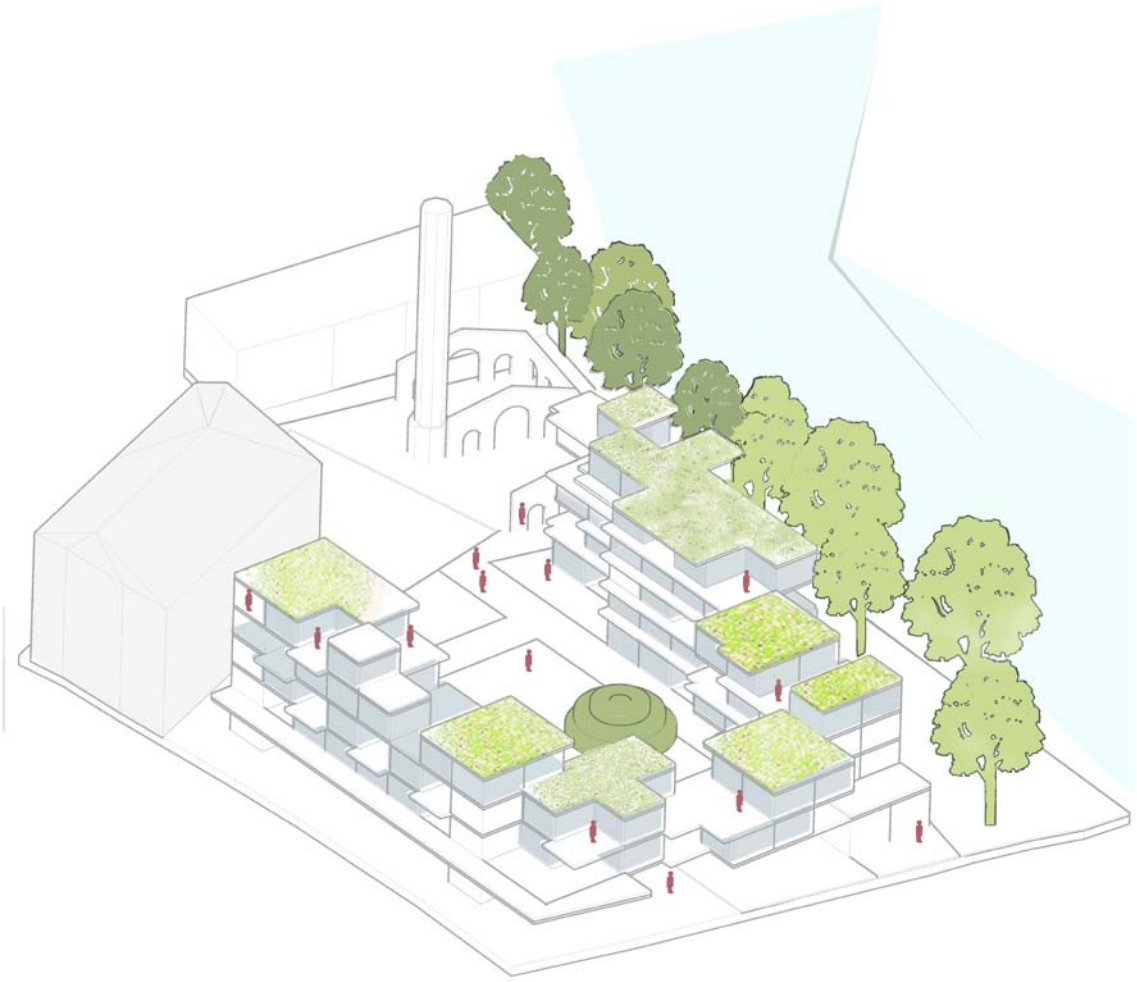
Planta Baja. Espacios privados con posibilidad de uso público.



Planta Tipo



Volumetría por alturas.



Vista en perspectiva de la propuesta.

ANEXO 4º

Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE38331201FFI.

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

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 6 de noviembre de 2018, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

1.- ALCAÑIZ.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. (C.P.U. 2018/135)

Visto el expediente relativo a la Modificación nº 3 de la Revisión nº 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 del Gobierno de Aragón en fecha 6 de septiembre de 2018, admitiéndose a trámite en fecha 20 de septiembre de 2018.

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; 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 14/2016, de 26 de Enero, 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,

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE35331201PFI.

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 dos modificaciones aisladas, aprobadas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en fechas 28 de abril de 2015 y 25 de septiembre de 2018, respectivamente. La modificación nº 2 fue aprobada 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.

Posteriormente a la aprobación de la Revisión Nº2 y antes de la aprobación definitiva de la modificación nº 1, se tramitó 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.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 06/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

El expediente fue aprobado inicialmente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Alcañiz en la sesión celebrada el 4 de junio de 2018. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 21 de junio de 2018, así como en el Diario de Teruel del 19 de ese mismo mes. El Secretario del Ayuntamiento emite certificado el 31 de julio de 2018, 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 de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, emitido el 31 de julio de 2018, en sentido favorable.
- Informe de la Diputación Provincial de Teruel, emitido el 1 de agosto de 2018, por el Ingeniero Director de Vías y Obras, manifestando que no ve inconveniente en informarlo favorable, en lo que se refiere a su afección a carreteras provinciales.
- Consta petición de informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro solicitado el 21 junio de 2018 aunque hasta el día de la fecha no ha emitido.

TERCERO.- La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Alcañiz consta de un ejemplar en formato papel redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Ismael Villalba Alegre, de la empresa TURIVING S.A., diligenciado por el Secretario del Ayuntamiento como documento aprobado inicialmente, con los siguientes documentos, fechados en mayo de 2018:

- Documento nº 1: Memoria.
    1. Antecedentes y situación actual.
    2. Objeto de la modificación.
    3. Justificación legal de la modificación.
    4. Promotor.
    5. Equipo redactor.
    6. Tramitación.
    7. Entrada en vigor y obligatoriedad.
    8. Descripción y justificación de la modificación propuesta.
    9. Síntesis numérica de la modificación.
    10. Justificación del cumplimiento del artículo 86.1 del TRLUA.
    11. Justificación del cumplimiento del artículo 86.3 del TRLUA.

12. Justificación del cumplimiento del artículo 86.6 del TRLUA.
13. Afección de la modificación al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.
14. Estudio de los efectos d la modificación sobre el territorio.
15. Documentos que integran la modificación.
16. Conclusión.

ANEXOS:

- Nº 1: Estados comparativos. Planos de estado actual y planos de estado modificado.
- Nº 2: Análisis del mercado residencial en Alcañiz: Vivienda y Hotelero.
- Nº 3: Características del complejo residencial.

- Documento nº 2: Normas actualmente vigentes a modificar.
- Documento nº 3: Normas con las modificaciones introducidas.
  - Anexo. Ficha del área de ordenación específica AOE2 del suelo urbano no consolidado.
- Documento nº 4: Planos Estado Actual.
  - 2.9. Alineaciones.
  - 2.13. Alineaciones.
  - 3.9. usos del suelo y de la edificación. Tipologías.
  - 3.13. usos del suelo y de la edificación. Tipologías.
  - 4.9. Clasificación del suelo y gestión.
  - 4.13. Clasificación del suelo y gestión.
  - 5.2. Patrimonio.
- Documento nº 5: Planos Estado Modificado.
  - 2.9. Alineaciones.
  - 2.13. Alineaciones.
  - 3.9. usos del suelo y de la edificación. Tipologías.
  - 3.13. usos del suelo y de la edificación. Tipologías.
  - 4.9. Clasificación del suelo y gestión.
  - 4.13. Clasificación del suelo y gestión.
  - 5.2. Patrimonio.
- Documento nº 6: Catálogo. Ficha 68 estado actual.
- Documento nº 7: Catálogo. Ficha 68 estado modificado.
- Documento nº 8: Fichas NOTEPA.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL El 06/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE3633120 1PFI

CUARTO.- La presente Modificación tiene por objeto cambiar el uso característico del ámbito denominado AOE2 (Área de Ordenación Específica 2), que actualmente es el uso hotelero, y pasar a uso residencial. Este ámbito se encuentra situado entre el camino de San Antonio y el margen izquierdo del cauce del Río Guadalope, al suroeste del núcleo urbano de Alcañiz. En la actualidad afecta a una superficie de 1.081 m2 en suelo urbano consolidado de uso residencial, y a la Unidad de Ejecución de uso hotelero con una superficie de 6.004 m2. Estas categorías y superficies se mantienen tras la modificación propuesta.

El cambio de uso supone incrementar el uso de viviendas del ámbito en 26, ya que la parcela de uso hotelero podrá edificar un máximo de 42 viviendas, pero existe una parcela actualmente destinada a uso residencial R1 que se destinará a equipamiento polivalente, ya que es propiedad de la Diputación Provincial de Teruel, y tiene previsto rehabilitar el antiguo edificio de la Fábrica de Lanas como Oficinas y centro de interpretación de las obras hidráulicas, con lo que se eliminarán 16 viviendas que el Plan General asigna actualmente a esta parcela.

Así mismo, se introduce en las Normas Urbanísticas del Plan el artículo 112.bis, denominado "Determinaciones particulares de la subárea Edificación en Complejo Modular. Clave ECM". Este artículo establece las determinaciones exigibles a las edificaciones futuras del ámbito, e introduce criterios de ecoeficiencia. También se modifica la ficha urbanística del Área AOE2.

Por otra parte, se actualiza la ficha nº 68 del catálogo del Plan General, para incluir las actuaciones realizadas en 2010 y 2011, que no fueron incluidas en la Revisión 2 del Plan General vigente.

QUINTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece 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 seguirán el procedimiento regulado en el art. 57 para los Planes Parciales de iniciativa municipal con unas particularidades que se concretan en que una vez remitido el expediente completo, el Consejo Provincial de Urbanismo adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

SEXTO.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN.

Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 4 de junio de 2018, 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.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

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:

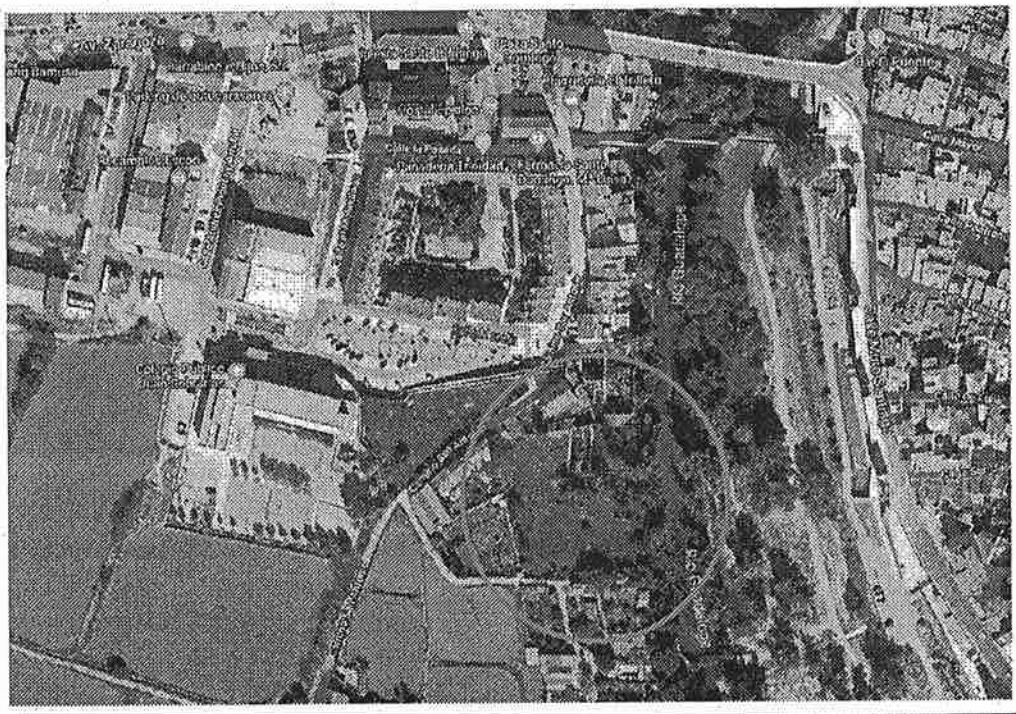
" a) La justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

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".

SEPTIMO.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

La modificación aislada tiene 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. Así, en el Plan General se recoge la siguiente ordenación para este ámbito:

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.



DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL	
CLASE DE SUELO.	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial y terciario (hotelero)
SUPERFICIE API:	7.085 m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,00 Uas/m²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.004,00 Uas

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES	
Superficie de cesión:	Zonas verdes: 1.427,31 m² Viario: 302,74 m² Aparcamiento: 651,66 m² (30 plazas)
Sistema de actuación:	Compensación.
Unidades de ejecución:	De la totalidad de la superficie del APD, 6.004 m² corresponden a una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, y 1.081 m² corresponden a Suelo Urbano Consolidado fuera de dicha Unidad de Ejecución.
Plazos:	Tres meses para la redacción del proyecto de urbanización y del instrumento de gestión que corresponda. Seis meses para el desarrollo de las obras de urbanización. Dos años para la edificación.
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	según Área homogénea Edificación en Hilera. Clave EH1

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

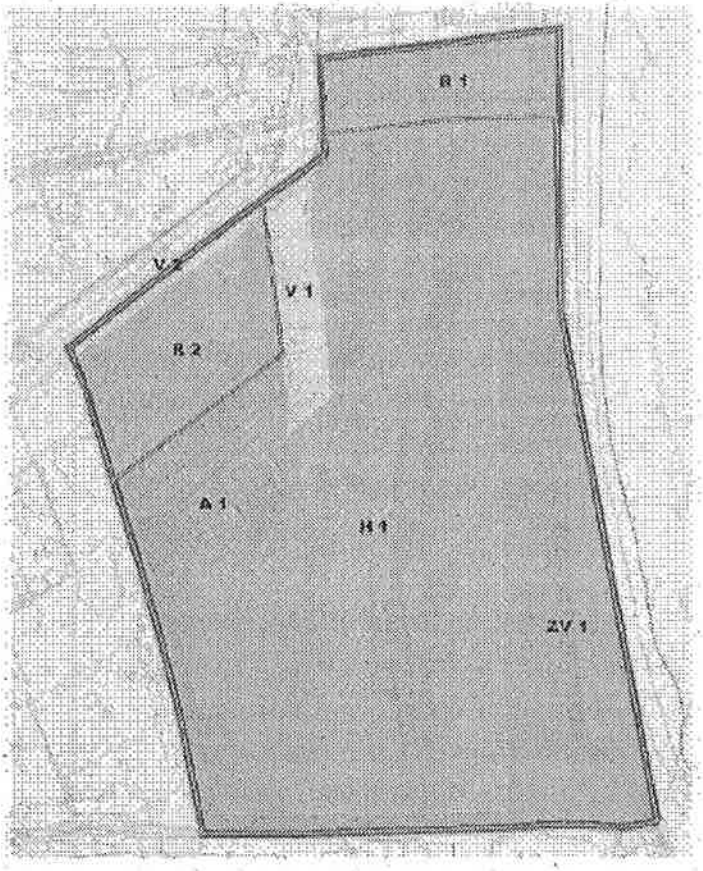
La superficie total del ámbito asciende a 7.085 m2, de los que 1.081 m2 pertenecen al suelo urbano consolidado y los 6.004 m2 restantes conforman una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, con uso característico hotelero.

Para el suelo urbano consolidado se asigna el uso residencial con edificación en hilera EH1, quedando una ordenación pormenorizada que se puede observar en la siguiente imagen. A las parcelas R1 y R2 se les asignó el uso residencial EH1 y en la zona H1 se previó el uso hotelero. También se previeron una zona de aparcamientos A1, una zona de viario V1 y una zona verde ZV1.

USO	PARCELA	SUPERFICIE
Hotelero	H 1	3.693,89
TOTAL HOTELERO		3.693,89
Zonas Verdes	ZV 1	1.427,31
TOTAL ESPACIOS VERDES, LIBRES Y DE RECREO		1.427,31
Aparcamiento	A 1	651,66
TOTAL APARCAMIENTO		651,66
Viario	V 1	231,14
TOTAL VIARIO		231,14
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	2.310	6.004,00

USO	PARCELA	SUPERFICIE
Residencial	R 1	409,49
Residencial	R 2	599,91
TOTAL RESIDENCIAL		1.009,40
Viario	V 2	71,60
TOTAL VIARIO		71,60
TOTAL ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	71,60	1.081,00

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.



En el anexo nº 2 de la Memoria se incluye la justificación del cambio de uso de hotelero a residencial, con características especiales, de las cuales no existe oferta en la actualidad. Concretamente, se manifiesta que el uso hotelero del ámbito fue establecido cuando aún estaba en proyecto la Ciudad del Motor y se preveía una demanda continuada de alojamientos temporales en la ciudad de Alcañiz, pero en la actualidad el número de plazas de alojamiento turístico o temporal en Alcañiz ha pasado de 724 plazas disponibles en 2009 a 1.419 en 2014. A ello ha contribuido la duplicación del número de plazas disponibles en camping (de 400 a 800), el incremento del número de plazas hoteleras (de 324 a 544), de viviendas de turismo rural (de 6 a 47) y el de apartamentos turísticos, que ya eran 9 en 2014 frente a ninguno en 2009.

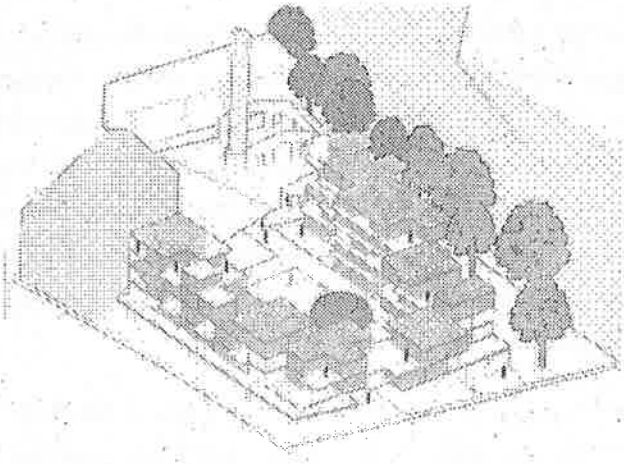
Como consecuencia de esta ampliación de la oferta de alojamiento temporal, la demanda queda suficientemente satisfecha durante todo el año, salvo los eventos más importantes que se celebran en la Ciudad del Motor de Alcañiz (Gran Premio MotoGP, World Series, etc). Como prueba de esto, se indica que, desde 2009 a 2013, de las 403 plazas hoteleras incluidas en los proyectos tramitados ante el Ayuntamiento, únicamente el 27,05% se ha materializado, quedando sin ejecutar el resto, ante la falta de expectativa de negocio.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

Por contra, el mercado de vivienda se ha estancado tras la crisis económica experimentada en el sector de la construcción desde 2009. Desde enero de 2010, según datos municipales, únicamente se han concedido licencias de nueva residencia para 27 unidades, 11 de las cuales fueron concedidas en 2010. En este periodo, según el estudio realizado, se ha experimentado un cambio en la demanda de las tipologías residenciales a desarrollar, donde la calidad, la versatilidad y la eficiencia energética deben pasar a un primer plano frente a planteamientos de máximo rendimiento económico que dominaron anteriores etapas.

Por otra parte, a corto plazo se espera un incremento de la demanda de vivienda en alquiler, motivado por la puesta en servicio del nuevo Hospital de Alcañiz, así como la previsión de incremento de plazas en el Parque tecnológico de la Ciudad del Motor. Teniendo en cuenta que la renta per cápita de la ciudad es superior a la media de la Comunidad Autónoma, lo que redundará en una mayor demanda de nueva vivienda que durante el periodo de crisis pasado.

Para este tipo de iniciativas son necesarios enclaves adecuados e interesantes, como el ámbito de la modificación. Se propone en este caso una tipología Matt-building o "edificio alfombra", por ser una referencia en cuanto a la integración de la edificación con el entorno, así como por fomentar las relaciones sociales entre sus usuarios. Basado en este modelo, se plantea en el ámbito una estructura edificatoria que abarque desde el nivel de rasante de la ribera del río, ascendiendo hasta los áticos. Los espacios comunes y privados quedan repartidos en todos sus niveles, así como las zonas ajardinadas, que guardan relación con la ribera del río.



Vista en perspectiva de la propuesta.

Las características principales a desarrollar en el complejo previsto son las siguientes:

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI

- Superficie mínima de vivienda de 40 m2 para un dormitorio y 50 m2 para dos.
- Todos las viviendas dispondrán de terraza ajardinada con, al menos, el 15% de superficie de la vivienda.
- Todas las viviendas tendrán ventilación cruzada, facilitada por una doble orientación.
- Todos los cerramientos serán de elevadas prestaciones termoacústicas.
- Las aguas pluviales serán reutilizadas para riego de zonas verdes.
- El complejo dispondrá e servicios comunes, como zona de relax deportivo, gimnasio con vistas al río, así como azoteas en las cubiertas.
- Habrá viviendas en dúplex y en una sola planta, jugando con el vacío y lo construido.

De la parte del ámbito clasificada como suelo urbano consolidado, se mantiene la delimitación y alineaciones de las dos manzanas en la parte norte, modificando la zonificación de la manzana denominada R1, en la que se localizan los restos del molinete harinero. La otra parcela mantiene el uso residencial con tipología en hilera, con la misma intensidad y alineaciones.

En el ámbito de suelo urbano no consolidado se lleva a cabo una nueva ordenación, de manera que el espacio con aprovechamiento lucrativo tenga carácter privado. El resto de las reservas dotacionales serán de carácter público, tal y como establece la legislación urbanística.

La parcela residencial contará con urbanización privada, y en una superficie de 3.425 m2 se alojará una edificabilidad de 3.602 m2 de techo edificable. Se asigna a esta parcela la tipología de nueva creación denominada ECM, dentro del Área Homogénea "Edificación en Manzana". Se establece su regulación urbanística en el artículo 112.bis de las normas urbanísticas del Plan general, cuya redacción propuesta es la siguiente:

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE363311201PFI.

Artículo 112.bis.- Determinaciones particulares de la subárea Edificación en Complejo Modular. Clave ECM.

Esta subárea se define gráficamente en los Planos de Ordenación en un ámbito de Suelo Urbano no Consolidado, con uso global Residencial.

- **Determinaciones funcionales. Clave ECM.**
  - **Uso y tipología dominante:** Residencial en edificación colectiva. El tipo arquitectónico es de edificio plurifamiliar en bloque abierto construido a partir de módulos base de 5m x 5 m, creando espacios y volúmenes dotados de diseño, calidad y exclusividad. El número máximo de viviendas permitido en la parcela será de 42.

    El uso mayoritario será el Residencial, siendo compatible con éste el uso hotelero en todas sus categorías, con un máximo de edificabilidad destinada a este último de un 40 % del total.

- **Régimen de usos en planta sótano:**
  - Permitidos: Complementarios del uso principal: aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

    En el sótano primero se permiten los usos expresamente admitidos en planta baja, excepto el uso de vivienda, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las normativas específicas que sean de aplicación.

    Los sótanos por debajo del primero tan sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.
  - Prohibidos: Resto.

- **Régimen de usos en planta baja:**
  - Permitidos: Residencial y auxiliares. Comercial. Oficinas y Servicios privados. Administrativo, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo que sean compatibles con la vivienda.
  - Tolerados: Se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales, asegurándose en cualquier caso que no produzcan molestias, como ruidos, humos, vibraciones, etc., a los vecinos.
  - Prohibidos: Resto.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

- **Régimen de usos en plantas piso:**

  - Permitidos: Residencial y auxiliares. En Planta Primera o en edificio exclusivo se permite el uso Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios Privados, que sean compatibles con la vivienda.
  - Prohibidos: Resto.

- **Determinaciones formales. Clave ECM.**

  1.- PARCELACIÓN

  - *Superficie de parcela máxima / mínima (m^2):* Se considera toda la manzana como una única parcela.
  - *Frente de parcela máximo / mínimo (m):* - / -

  2.- EDIFICACIÓN

  - *Alineaciones y rasantes:* Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.
  - *Profundidad edificable:* Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.
  - *Ocupación máxima (% ó m^2):*
    - Planta Baja: La resultante de la aplicación de las alineaciones definidas.
    - Planta de sótano: La misma que la definida en Planta Baja. Sólo se podrá aumentar la ocupación de la parcela, si se ajardina el plano de tierra, para ubicar plazas de aparcamiento, que no puedan ubicarse bajo la edificación, a razón de una plaza o 30 m^2 de sótano por vivienda.
  - *Volumen máximo edificable:* La resultante de las alineaciones definidas y el número máximo de plantas permitidas, siempre que la superficie construida no supere los 3.602 m^2.
  - *Altura de la edificación:*
    - Nº máximo de plantas: PB+4.
    - Altura máxima (m): La altura máxima es de 16 metros.

      No se permite el aprovechamiento bajo cubierta conforme a la regulación establecida en el Título 2 del Anexo Normativo I.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE3633120 1PFI.

- *Condiciones compositivas y estéticas:*

El conjunto girará en torno a la higuera, respetándola.

Las viviendas partirán de un módulo base de 5 metros x 5 metros, a partir del cual, se desarrollará toda la célula. El crecimiento podrá se tanto horizontal como vertical pero siempre controlado para el conjunto. La superficie construida de la cuarta planta será como máximo el 50 % de la superficie construida en la planta tercera. Solución de cubierta plana.

Las viviendas pueden agruparse en "L" con un total de 6 módulos, dentro de esta posibilidad existen las distintas combinaciones para viviendas tipo, desarrolladas en una planta y en dúplex. Las instalaciones aparecen en las partes centrales del rectángulo.

Los requisitos establecidos para todas las viviendas del complejo serán:
- Ventilación cruzada gracias a la apertura a dos orientaciones distintas.
- Orientación este-oeste.
- Un módulo exterior (jardín-patio-zona verde). Terrazas privadas a modo de "jardín" particular.
- Pieza-Macetero. Indispensable en todas las viviendas.
- Personalización desde el módulo base.
- Futuro crecimiento del edificio, tanto en horizontal como en vertical. Este crecimiento se realizará de forma controlada y ajustándose en todo caso a las condiciones de volumen establecidas en las presentes normas urbanísticas.

Una vez desarrolladas las posibilidades de las viviendas, se definen las piezas base para el funcionamiento de las viviendas agrupadas:
- Pieza de circulaciones: escalera y ascensor.
- Corredor de acceso, con un macetero en lateral derecho aportando vegetación a los corredores. Funciona de la misma manera que la pieza macetero para las viviendas.

La disposición de los módulos de vivienda producirá una forma irregular que permitirá las corrientes de viento por todo el edificio.

Se generará una zona más colmada de viviendas en la zona que da directamente al camino de San Antonio, y el resto más fluido y esponjoso. La zona que da a la ribera del río será más esponjosa, con más vacíos y con los usos de servicios del complejo.

No serán de aplicación los artículos 38 y 39 del Anexo I, en los que se regulan los entrantes y cuerpos salientes en fachada.

No serán de aplicación los artículos 62 y 63 del Anexo I, en los que se regulan las Patios.

No se permiten elementos volados y cuerpos salientes sobre los espacios públicos.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

- **Desarrollo y gestión. Clave ECM.**
  - **Actuaciones de conservación y rehabilitación:**

    Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación existente siempre que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

  - **Ampliación de la edificación:**

    Se permite la ampliación de la edificación existente, de acuerdo con los parámetros de altura y fondo establecidos con carácter general o particular, siempre que dicha edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

    En el caso de que la disconformidad del planeamiento se debiera a la inadecuación con las previsiones de las alineaciones de la edificación, toda obra de ampliación queda vinculada al ajuste del edificio a la alineación establecida en la ordenación.

  - **Sustitución de la edificación:**

    La edificación sobre solares existentes o previstos en la ordenación así como la sustitución de la edificación existente respetarán las condiciones de altura y fondo establecidos con carácter general o particular.

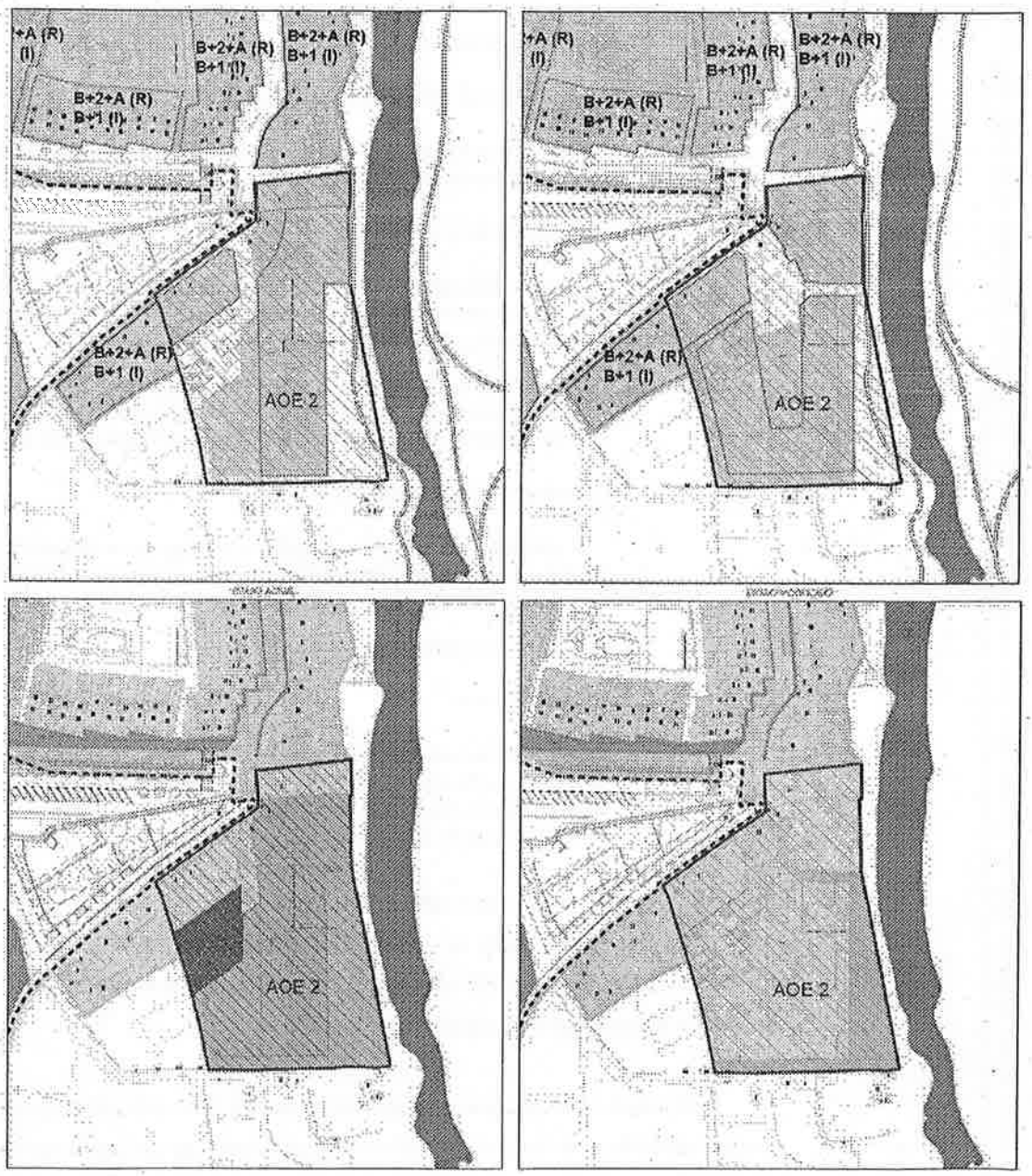
- **Sistema de actuación:** Compensación.
- **Otras exigencias:**

  Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos. Estas plazas estarán en el mismo solar o en otro lugar próximo a la vivienda. En este último caso, para conceder la licencia de edificación, habrá que acreditar la Escritura de propiedad de estas plazas de aparcamiento.

En cuanto a cesiones dotacionales, se prevé establecer una reserva destinada a equipamiento en el entorno de la actual fábrica, preservando en la medida de lo posible las construcciones existentes, principalmente la chimenea industrial. Se asignan 780 m2 adicionales a los del antiguo molinete harinero, lo que lleva a una superficie destinada a equipamientos de 1.189 m2 en todo el ámbito.

Así mismo, se reserva una zona destinada a espacio libre y zona verde de mayor entidad en el margen derecho del ámbito, junto al cauce del río Guadalope, que actuará de transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable. De este modo se pretende preservar una zona de alto valor ecológico, que servirá también como protección frente a posibles avenidas del río. La zona edificada se implantará a mayor cota que este ámbito, para evitar daños por inundación. Esta zona verde tendrá continuidad como franja perimetral al sur y el suroeste del ámbito, con una anchura mínima de cinco metros. La superficie total destinada a zona verde tendrá 1.124 m2.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. E| 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

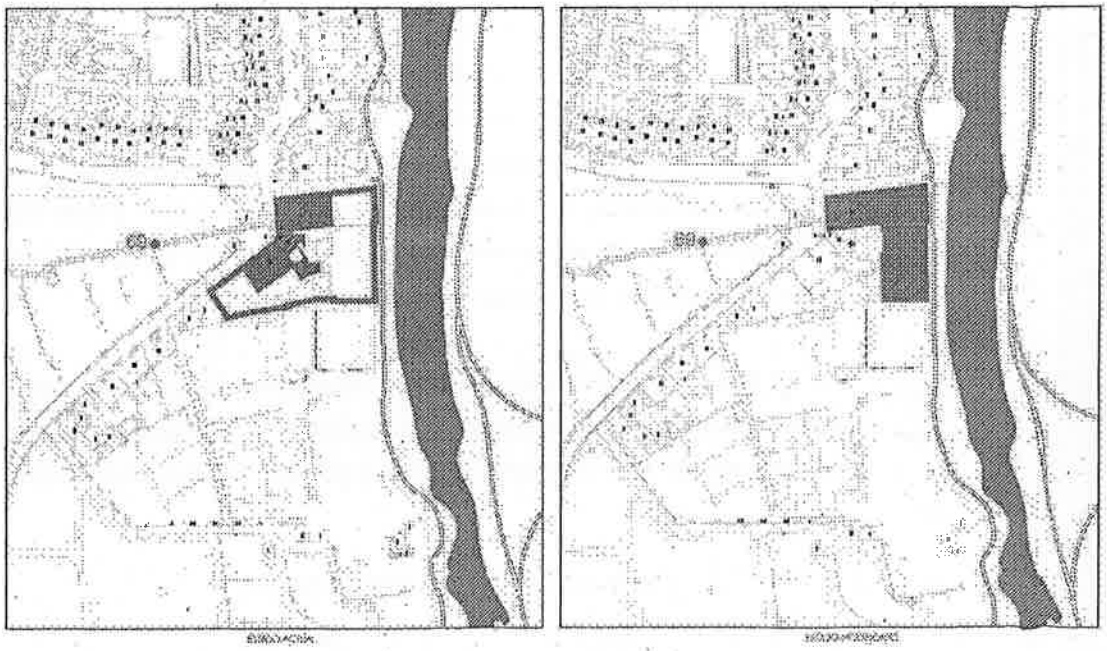


Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

Otra de las modificaciones que se proponen afecta a la catalogación de El Batán realizada en la revisión 2 del Plan General. En la ficha nº 68 del Catálogo del Plan se incluyó la delimitación del ámbito protegido, que no coincide con la que figura en el plano correspondiente. En los planos de alineaciones y en los de usos de la edificación se observa cómo se destina a viario parte de las edificaciones protegidas que aparecen en el plano de Patrimonio.

Antes de la aprobación de la revisión del Plan General también se produjeron unas actuaciones en este ámbito que no fueron tenidas en cuenta en el Plan General. La Diputación Provincial adquirió el antiguo Molinillo y su acueducto en 2009, y convocó un concurso de ideas para diseñar el futuro Centro de Interpretación de las Obras Hidráulicas y la sede de la Diputación Provincial en Alcañiz. Y en el año 2010, el avanzado estado de deterioro estructural de muros, forjados y cubiertas de la edificación conllevó la necesidad de efectuar obras de demolición parcial, que se efectuaron en dos fases con seguimiento arqueológico. En 2012, se acometieron obras de consolidación y restauración del Acueducto del Molinillo.

Se propone corregir esta contradicción documental entre Catálogo y Planos, delimitando correctamente el ámbito protegido de la ficha nº 68 del catálogo.



Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE35331201PFI.

La síntesis numérica de la modificación puede apreciarse en el siguiente cuadro:

		Plan Vigente Superficie (m^2)	Modificación propuesta Superficie (m^2)	Diferencia (m^2)
Suelo Urbano Consolidado	Residencial	1.009,40	599,91	-409,49
	Equipamiento	0,00	409,49	409,49
	Viario	71,60	71,60	0
	Total	1.081,00	1.081,00	0
Suelo Urbano no Consolidado	Hotelero	3.693,89	0,00	-3.693,89
	Complejo Modular	0,00	3.425,00	3.425,00
	Zonas Verdes	1.427,31	1.124,00	-303,31
	Equipamiento	0,00	780,00	780,00
	Aparcamiento	651,66	0,00	-651,66
	Viario	231,14	675,00	443,86
	Total	6.004,00	6.004,00	0
TOTAL SUELO URBANO		7.085,00	7.085,00	0

En suelo urbano consolidado se disminuye el suelo residencial en 409,49 m2, que incrementan el suelo destinado a equipamientos. Y en suelo urbano no consolidado, se elimina el suelo destinado a uso hotelero y se incrementa el suelo residencial y el destinado a equipamiento, mientras que disminuyen las zonas verdes y el viario y se elimina el espacio que se destinaba a aparcamiento.

Finalmente, los efectos de la modificación sobre el territorio se consideran positivos, ya que no empeora el medio ambiente y mejora las perspectivas socioeconómicas de la localidad, al satisfacer una demanda residencial específica, mientras que el uso hotelero se encuentra suficientemente dotado en la ciudad.

OCTAVO.- VALORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

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

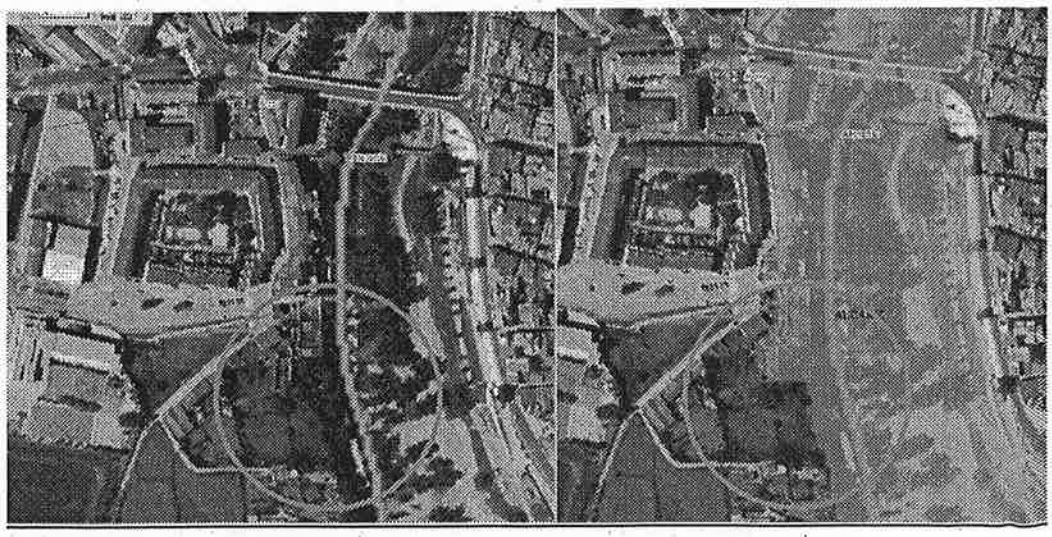
Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

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 de planes y programas conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.

En cuanto a los informes sectoriales, constan los informes favorables de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y de la Diputación Provincial, aunque este último solamente hace referencia a las carreteras de su titularidad, sin pronunciarse sobre el inmueble de El Molinillo, que esta Administración adquirió. No obstante, procede aplicar el silencio positivo sobre tal pronunciamiento.

No consta en el expediente el preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro y según el mapa de la página Sitebro, parte del ámbito de la AOE2 estaría afectado por la zona de flujo preferente del río Guadalope y por la zona inundable en un periodo de retorno de 500 años.



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,

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE3633120 1PFI.

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, salvo la ficha de datos urbanísticos, el resto únicamente en formato no editable, cuestión que deberá subsanarse.

En el apartado 8 de la memoria se indica que la parcela residencial tendrá consideración de urbanización privada, lo que no resulta correcto si se hace referencia al ámbito de la unidad de ejecución. Si se refiere a la superficie de la parcela destinada al uso residencial dentro de la citada unidad, no hay nada que objetar. De lo contrario, se estarían incumpliendo las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento para viario y dotaciones locales, establecidas en el artículo 25 del TRLUA para los promotores de actuaciones en suelo urbano no consolidado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.7 del TRLUA deberá remitirse al Consejo Provincial de Urbanismo un listado con la identidad de los propietarios de terrenos u otros derechos reales afectados por la modificación durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial, según conste en el registro de la Propiedad o, en su defecto, en el Catastro.

3.- Sobre el contenido.

En cuanto a la afección de la modificación al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, se considera que los cambios introducidos no alteran el sistema de núcleos ni la ordenación estructural definidos en el Plan General, ni suponen efectos supralocales, por lo que las modificaciones únicamente revisten carácter localizado.

En cuanto a la conveniencia de la modificación, está justificada en la menor demanda de plazas de alojamiento turístico que se ha producido en la ciudad en los últimos años, incumpliendo las previsiones que se realizaron antes de la entrada en funcionamiento del complejo industrial y de ocio de La Ciudad del Motor de Aragón. Al mismo tiempo, con la modificación se pretende dar satisfacción a la demanda existente de edificación residencial de calidad y fuertemente integrada en el entorno natural, para lo que el emplazamiento de El Molinillo resulta idóneo.

Por otra parte, resulta lógica la recalificación de los terrenos ocupados por el edificio de la Diputación Provincial de Teruel como equipamiento, así como la corrección de la ficha nº 68 del Catálogo del Plan General, en lo concerniente a la delimitación de los bienes a proteger en este ámbito.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFT.

En consecuencia en principio no se encontraría inconveniente para el cambio de uso característico hotelero a residencial en el ámbito del área de ordenación específica AOE2, más aún teniendo en cuenta que se mantiene como uso compatible con el uso residencial el uso hotelero, con un límite del 40% de la edificabilidad total asignada, pero sin embargo conviene realizar las siguientes consideraciones:

1.- En la documentación técnica no se hace referencia a la cesión obligatoria al Ayuntamiento del diez por ciento del Aprovechamiento Medio de la Unidad de Ejecución, libre de cargas. A este respecto, el artículo 25 del TRLUA establece que, en suelo urbano no consolidado, los promotores de actuaciones de urbanización estarán obligados a *"ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme a esta Ley y al planeamiento aplicable"* . Este porcentaje se fija en el artículo 127.3 del citado texto legal.

Se menciona en la documentación técnica el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86.6 del TRLUA, en cuanto a la materialización de las cesiones de dotaciones locales en el ámbito de la modificación del Plan, pero no se indica nada de la cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento, legalmente exigible en todo caso. Y si se adopta la posibilidad de transformar dicha cesión en una compensación económica, una cesión de terrenos en suelo urbano consolidado o mediante la financiación del coste de rehabilitación de los edificios existentes, el propio artículo 86.6 establece que se deberá producir *"mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento"*. Dado que dicho convenio no se ha adjuntado a la modificación, se entiende que deberá materializarse la cesión de aprovechamiento a la Administración en el propio ámbito de la modificación.

2.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, se establece lo siguiente:

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

Artículo 5. *Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas.*

1. Las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas se ajustarán a los siguientes criterios:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de su desarrollo, deberán establecer, en suelo urbano no consolidado que deba someterse a actuaciones de renovación urbana que impliquen la reurbanización del ámbito, o urbanizable, cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta.

b) En los municipios con población de derecho superior a tres mil habitantes y que no sean capitales de provincia, mediante acuerdo del Gobierno de Aragón podrá establecerse una reserva mínima inferior de la establecida en la legislación básica del Estado, por encima, en todo caso, del 10 por 100, cuando se justifique por razones de satisfacción de la demanda de vivienda protegida.

c) En municipios con población de derecho no superior a tres mil habitantes no existirá obligación de reserva de suelos con dicha finalidad, sin perjuicio de que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento.

2. Para el establecimiento de las reservas de terrenos establecidas en este artículo se seguirán las siguientes reglas:

a) En suelo urbano no consolidado, las reservas se computarán y exigirán respecto de cada unidad de ejecución o, si estuviese delimitado, sector de uso predominante residencial, y, en suelo urbanizable, respecto de cada sector de uso predominante residencial, sin que en ningún caso el cómputo global pueda resultar inferior al porcentaje mínimo anteriormente señalado, sin perjuicio de lo establecido en el apartado tercero.

b) **(Derogado)**

c) El porcentaje de reserva de edificabilidad residencial en cada caso aplicable se aplicará igualmente sobre el número total de viviendas del ámbito de que se trate, que deberán ser igualmente objeto de reserva independientemente de la relación entre techo y vivienda resultante del planeamiento.

d) Cuando en el ámbito correspondiente existan terrenos de los patrimonios públicos de suelo, la reserva se prorrateará entre los mismos y los de titularidad privada en función de su participación total en el ámbito de referencia, sin que ello condicione en modo alguno la equitativa distribución de los aprovechamientos residenciales resultantes de los procesos de gestión urbanística.

e) Cuando no sea posible, de conformidad con la normativa sobre calificación de actuaciones protegidas, hacer efectivas total o parcialmente las reservas para la construcción de viviendas protegidas establecidas en esta Ley por resultar inviable la calificación, dichas reservas podrán sustituirse, en las condiciones que establezca el Gobierno de Aragón, por actuaciones de rehabilitación en el exterior del ámbito de actuación,

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

o su equivalente en metálico, por importe equivalente a la diferencia del precio de mercado de los aprovechamientos residenciales no sujetos a protección y el precio máximo medio legalmente establecido para la vivienda protegida.

f) La cesión de aprovechamiento que legalmente corresponda al Municipio se calculará aplicando el porcentaje procedente a la totalidad de productos inmobiliarios resultantes de la actuación, salvo que medie acuerdo con el Municipio.

g) Los umbrales demográficos se considerarán en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

3. No podrán aprobarse inicialmente planes urbanísticos que establezcan la ordenación pormenorizada incumpliendo el régimen de reservas sin previo acuerdo de exención del Gobierno de Aragón. Sólo podrá eximirse de la reserva establecida en este artículo, de manera excepcional y motivada, en los siguientes supuestos:

a) En ámbitos del mismo sujetos a actuaciones consideradas de renovación o reforma interior conforme a la normativa urbanística. La exención podrá ser total o parcial en función de las mayores cargas de urbanización, dotacionales u otras de carácter público que, por sus características y ubicación, deba asumir la actuación.

b) En otros ámbitos distintos de los anteriores, siempre que quede garantizado, en el instrumento de ordenación correspondiente, el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social. La exención podrá ser total o parcial y se compensará necesariamente, en las mismas condiciones y cuantías, en otros ámbitos del Municipio, en la misma o diferente clase de suelo. En estos supuestos, la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito exento comportará la imposición al ámbito en que haya de localizarse la reserva del porcentaje mínimo preciso para realizar la compensación como determinación de Plan General y sin necesidad de modificación de éste.

En cualesquiera supuestos, las propuestas de exención podrán ser elevadas al Gobierno de Aragón únicamente por el Departamento competente en materia de urbanismo, a iniciativa propia o del Municipio correspondiente.

4. La calificación del suelo con destino a vivienda protegida de Aragón tendrá carácter permanente, independientemente de la situación jurídica de las viviendas promovidas sobre el mismo.

5. La Administración de la Comunidad Autónoma o los Municipios podrán expropiar los terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas cuando su titular incumpla los plazos establecidos en el planeamiento para edificarlas o, en su defecto, el de dos años desde que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar. El justiprecio se determinará conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Podrá expropiarse con beneficiario, que será seleccionado mediante concurso conforme a lo establecido en el artículo 3.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

6. El coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general y será único para todas las tipologías. Mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda se establecerán, justificadamente por referencia a su valor de mercado en relación con el característico, coeficientes de ponderación supletorios respecto de los establecidos por el planeamiento general para todo Aragón o para las concretas áreas geográficas que se determinen.

7. Los Notarios y Registradores exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, Proyectos de Reparcelación la acreditación del cumplimiento del régimen de reservas establecido en esta Ley y en sus disposiciones de desarrollo. Se considerará acreditado el cumplimiento en todo caso cuando el informe autonómico al planeamiento habilitante así lo considere expresamente.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

Por otra parte, el artículo 20.1.b del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que la reserva de terrenos para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública comprenderá, al menos, los terrenos necesarios para realizar el treinta por ciento de la edificabilidad residencial en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el diez por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. En consecuencia, y en cumplimiento de la legislación vigente, la modificación deberá prever la reserva de un treinta por ciento de la edificabilidad residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección pública. La documentación técnica aportada no manifiesta nada al respecto, por lo que se considera que no procede aprobar definitivamente la presente modificación.

En este sentido, el artículo 5.3 de la Ley 24/2003 contempla la posibilidad de eximir de esta reserva, de manera excepcional y motivada, mediante acuerdo del Gobierno de Aragón, pero, en este caso, dicho acuerdo debe adoptarse de forma previa a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, hecho que no se ha acreditado en este expediente.

3. Dado que la **zona verde** prevista es de Cesión libre de Cargas al Ayuntamiento, las nuevas edificaciones proyectadas deberán respetar un retranqueo mínimo de 3 metros al límite de la referida zona en cumplimiento así de lo dispuesto en el art. 216 del TRLUA.

Finalmente, en cuanto a las reservas previstas en la documentación técnica para espacios libres, aparcamientos y equipamientos públicos en la unidad de ejecución, se considera que cumplen las determinaciones establecidas en el artículo 54 del TRLUA.

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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 3 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 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. 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, de las siguientes modificaciones, por considerar que se cumplirán los requisitos procedimentales, documentales y materiales, una vez sean subsanados los reparos expuestos para la nueva delimitación del ámbito protegido de la ficha nº 68 del Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana, correspondiente al ámbito de las edificaciones existentes en El Molinillo, y que ha sido informada favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

SEGUNDO.- SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DE LA REVISIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de Ley 5/1999, ya que se considera que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles de :

. 1.- Cambio de uso de la parcela denominada R1 en el Plan General vigente, que pasa de tener uso residencial a equipamiento polivalente, dentro del suelo urbano consolidado puesto que carece del preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

2.-En la Unidad de Ejecución definida en el Ámbito de Ordenación Específica AOE2 el cambio de uso característico de hotelero a residencial y la ordenación prevista en la misma, al no acreditarse el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 5 de la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes en Políticas de Vivienda Protegida de Aragón, así como no manifestarse expresamente el cumplimiento de la obligación legal de los promotores de actuaciones en suelo urbano no consolidado establecida en el artículo 25 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según el cual debe cederse obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración y por carecer del preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Así mismo, y por los mismos motivos, queda en suspenso la aprobación del artículo 112.bis de las Normas Urbanísticas del Plan General, que define la tipología ECM.

TERCERO.- En cuanto a la documentación técnica se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), que entró en vigor el 2 de julio de 2017. Concretamente, la documentación se presentará en formato digital editable y no editable.

CUARTO.- Suspender la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación y de su contenido normativo 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.

QUINTO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **ALCAÑIZ y al equipo redactor,** con ofrecimiento de los recursos procedentes.

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,

V° B°
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO,

Fdo.: Carmelo Bosque Palacín
Documento firmado digitalmente

Firmado electrónicamente por Carmelo Bosque Palacín, Director General, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, Rut Cárdenas Carpi, Secretaria de Consejo, CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL. El 09/11/2018.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección https://gobierno.aragon.es/verificadoc con CSV CSV4G3VQE36331201PFI.

ANEXO 5º

Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro de 4 de marzo de 2019.

REGISTRO DE ENTRADA
REGISTRO GENERAL

NºRgtro	Fecha y hora	Departamento Destino
3515	11/03/2019 14:46	URBANISMO

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL EBRO

O F I C I O

S/REF

N/REF **2018-OU-108**

ASUNTO

NA5000015310003916154

AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLZA. ESPAÑA 1
44600 - ALCAÑIZ (TERUEL)

COMUNICACIÓN DE INFORME URBANÍSTICO

La Sra. Presidenta de esta Confederación Hidrográfica del Ebro, a la vista de la propuesta del Sr. Comisario de Aguas, y en virtud de las facultades que tiene conferidas por el vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento de la Administración Pública del Agua de 29 de julio de 1988, ha adoptado la resolución que se adjunta con **número de identificación [1S0003909045]**.

La presente comunicación da por finalizada la tramitación del expediente de referencia y se procede a su archivo.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

La emisión del informe que se traslada es un mero acto de trámite contra el que no cabe recurso, sin perjuicio de la posibilidad de alegar oposición al mismo en el marco del procedimiento de aprobación del Plan.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
El Comisario Adjunto - San Roman Saldaña Javier. Sello de tiempo: 04/03/2019 10:46:28
CSV: **MA0031E95CBDA5020C8A6C074C1551688029**
Verificación en https://sede.mapama.gob.es

Pº DE SAGASTA, 24-28
50071 ZARAGOZA
TEL.: 976 71 10 00
FAX: 976 21 45 96

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL EBRO

O F I C I O

S/REF:

N/REF: **2018-OU-108**

ASUNTO:

SRA. PRESIDENTA DE ESTA CONFEDERACIÓN

PROPUESTA DE INFORME URBANÍSTICO

En relación con el expediente cuyas circunstancias se detallan a continuación:

CIRCUNSTANCIAS:

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ

Objeto: SOLICITUD DE INFORME MODIFICACIÓN AISLADA N.º 3, TRAS LA REVISIÓN 2, DEL P.G.O.U.

Cauce: RÍO GUADALOPE

Municipio: ALCAÑIZ (TERUEL)

ANTECEDENTES:

I.- Con fecha de Registro de entrada 30 de julio de 2008 el Ayuntamiento de Alcañiz solicita informe en relación con la *"Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz (Teruel)"*, de fecha marzo de 2008, incoándose el expediente de referencia 2008-O-1350.

La modificación tiene por objeto la creación de una bolsa de Suelo Urbano de uso terciario con el fin de aumentar la oferta de plazas hoteleras en la localidad de Alcañiz. Para ello se genera una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado resultado de la recalificación de parte del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo No Urbanizable Rural Regadío, definiendo el ámbito denominado **AEO-2**.

Al objeto de evaluar la inundabilidad del nuevo ámbito se realiza el *"Estudio preliminar de la inundabilidad del río Guadalope en Alcañiz en una parcela del PGOU"*, de fecha marzo de 2008, el cual se remite para informe por parte de este Organismo de cuenca, incoándose el expediente de referencia 2008-O-980.

En el mismo se realiza una estimación de los caudales para la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalope mediante dos metodologías, entre las que se destaca el estudio foronómico realizado a partir de los datos de la estación de aforos del río Guadalope en Alcañiz,

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
El Comisario de Aguas - Gomez Lopez de Muniain Rene. Sello de tiempo: 22/02/2019 14:50:46
La Presidenta - Pascual Valles Maria Dolores. Sello de tiempo: 03/03/2019 18:54:43
CSV: **MA0031BC82DFFA971D5E906DB71550580011**
Verificación en https://sede.mapama.gob.es

Pº DE SAGASTA, 24-28
50071 ZARAGOZA
TEL.: 976 71 10 00
FAX: 976 21 45 96

obteniendo por ambos métodos resultados similares, siendo el de mayor caudal el obtenido por el método foronómico (1.334 m³/s).

A partir de los resultados obtenidos en el estudio indicado, el nuevo ámbito AEO-2 se localiza fuera de la zona inundable para las avenidas de periodo de retorno de 500 años, y en consecuencia se considera que no son previsibles nuevas afecciones significativas al régimen de las corrientes.

Mediante Comunicación de este Organismo de cuenca de fecha 1de septiembre de 2008, se informa en relación con el expediente de referencia **2008-O-1350**, en los siguientes términos:

> ***A.*** *En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes,* ***FAVORABLEMENTE*** *las actuaciones incluidas en la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL PLAN GENEAL DE ORDENACIÓN URBANA, del término municipal de ALCAÑIZ (TERUEL) suscrito por el ingeniero de caminos Enrique García Vicente en marzo de 2008, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente.*
>
> *Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el Art. 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985), no requerirán autorización del Organismo de cuenca, siempre que se recojan en la referida "MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL PLAN GENEAL DE ORDENACIÓN URBANA".*

Mediante Comunicación de este Organismo de cuenca de fecha 10 de septiembre de 2008, se informa en relación con el expediente de referencia **2008-O-980**, en los siguientes términos:

> ***A.*** *No se observan circunstancias que hagan incompatible la urbanización de los terrenos incluidos en la modificación nº 9 del PGOU con el normal tránsito de las corrientes, al localizarse aquéllos fuera de la zona inundable del río Guadalope, en base al estudio de inundabilidad presentado.*
>
> ***B.*** *Independientemente de lo anterior, se deberá tener en cuenta lo siguiente:*
>
> *1.1.- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico y la zona de policía de cauces públicos (banda de 100 m de ancho en cada margen de un cauce) deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (Art. 24 del texto refundido de la Ley de Aguas), a no ser que, en este último caso, se den las circunstancias citadas en el artículo 78.1 del RDPH.*
>
> *1.2.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.*
>
> *1.3.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.*

HECHOS:

I.- Con fecha de Registro de entrada 25 de junio de 2018 el Ayuntamiento de Alcañiz (Teruel) remite para su informe un ejemplar de la *"Modificación Nº 3 de la revisión 2 del Plan General de*

Ordenación Urbana de Alcañiz (Teruel)", de fecha mayo de 2018, suscrita por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Ismael Villalba Alegre.

II.- El objeto de la modificación remitida es el cambio del uso característico del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado **AOE-2** (Área de Ordenación Específica 2), definido en la modificación nº 9 del PGOU de Alcañiz, que actualmente es hotelero, y que pasará a ser residencial. El cambio de uso supondrá incrementar el número de viviendas en un total de 26, así como la modificación de las alineaciones previstas en la ordenación vigente.

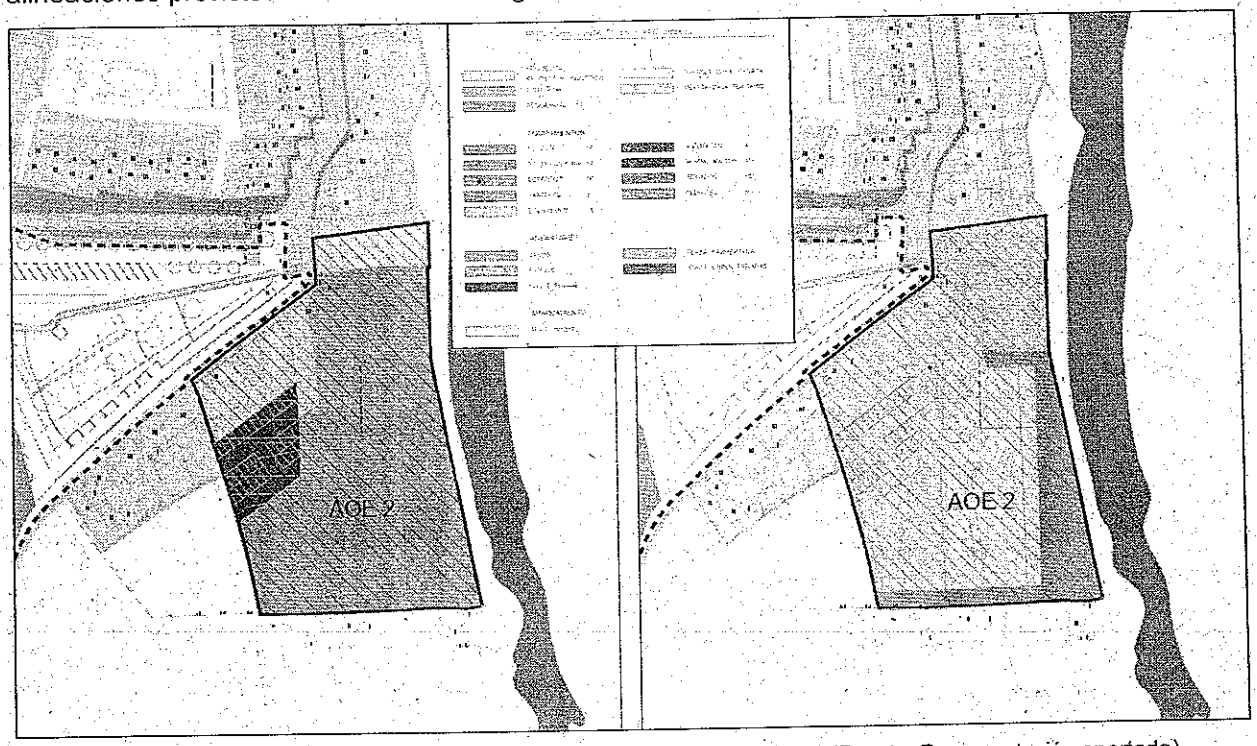


Figura 1: Ordenación vigente (izquierda) y ordenación propuesta (derecha) (Fuente: Documentación aportada)

CONSIDERACIONES:

I.- Se emite este informe según lo previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y legislación dimanante, fundamentalmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

II.- Como Consideración General, cabe señalar que tanto el Texto Refundido de la Ley de Aguas como el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, implican que los planificadores tengan en consideración que la Clasificación y la Calificación del suelo en la zona de policía de los cauces públicos y su zona de flujo preferente deben estar orientadas a permitir un desarrollo urbanístico compatible con el medio hídrico y a prevenir su deterioro, protegiéndolo y mejorándolo.

Según lo anteriormente expuesto, esto se deberá tener en cuenta en la fase de redacción de cada Instrumento de Planeamiento, con la finalidad de que cualquier interesado que consulte el Plan

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
El Comisario de Aguas - Gomez Lopez de Munain Rene. Sello de tiempo: 22/02/2019 14:50:46
La Presidenta - Pascual Valles Maria Dolores. Sello de tiempo: 03/03/2019 18:54:43
CSV: **MA0031BC82DFFA971D5E906DB71550580011**
Verificación en https://sede.mapama.gob.es

General u otra figura de Planeamiento sea conocedor de que en estos suelos existen limitaciones en cuanto a sus posibles usos.

III.- El relación con el ámbito **AOE-2**, de acuerdo con los Mapas de Peligrosidad y Riesgo, elaborados en el marco del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), disponibles para su consulta en el Sistema de Información Territorial (SITEbro) de este Organismo de cuenca, cabe indicar que los suelos incluidos en el mismo se encuentran parcialmente afectados por la zona de flujo preferente y totalmente dentro de la zona inundable del río Guadalope, tal y como se muestra en la siguiente imagen:

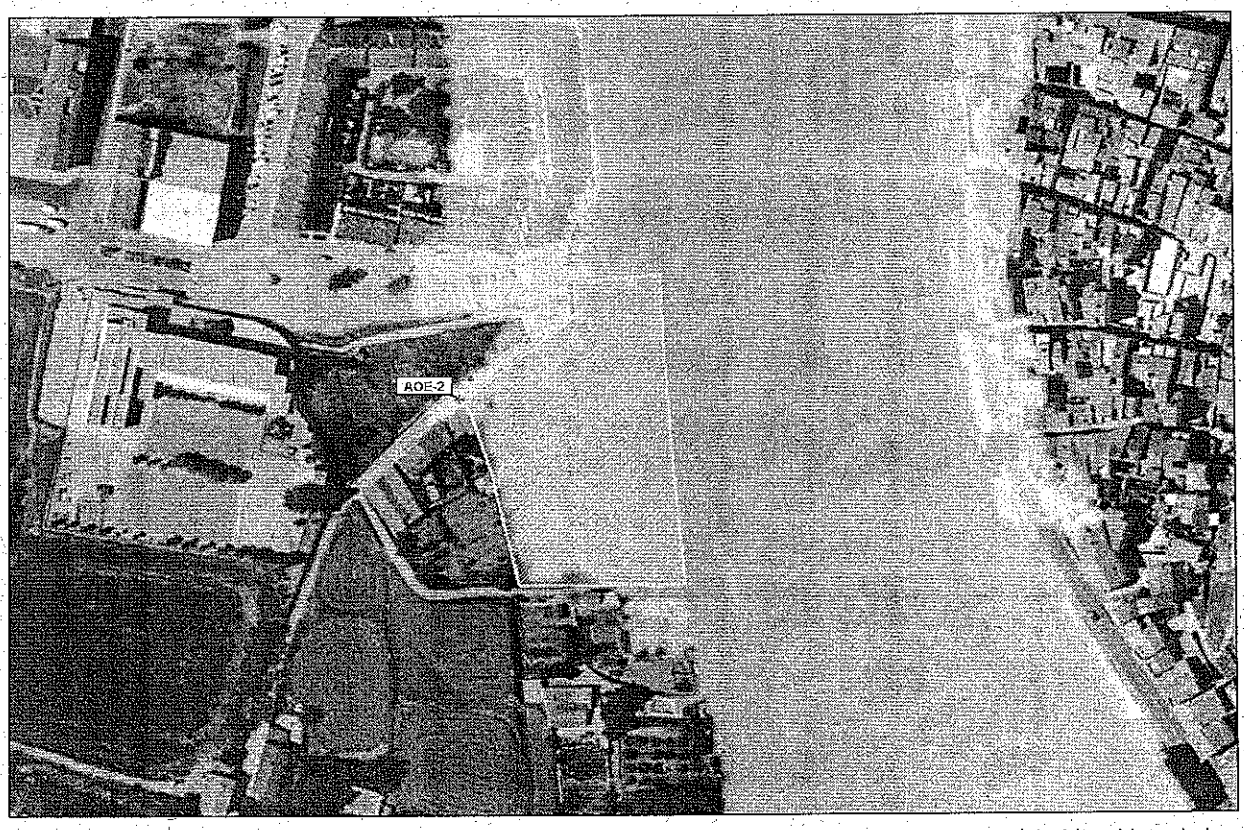


Figura 2: Zona de flujo preferente (naranja) y zona inundable (amarillo) Guadalope a su paso por el ámbito objeto de la modificación (Fuente: SITEbro)

IV.- De acuerdo con la ordenación de usos propuesta, entre los suelos del ámbito afectados por la zona de flujo preferente se encuentra una parcela titularidad de la Diputación de Teruel la cual se tiene previsto destinarla a equipamiento polivalente. Señalar que en la misma únicamente se podrán establecer usos que cumplan con las limitaciones establecidas en el artículo 9 ter del RDPH, destacando que no se podrán ejecutar en estos suelos nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o con discapacidad, centros deportivos, así como nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de protección civil entre otros.

Destacar que la modificación propone un cambio de uso para suelos localizados en zona de flujo preferente, pasando de uso residencial y hotelero a equipamiento polivalente, que de acuerdo

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
El Comisario de Aguas - Gomez Lopez de Munain Rene. Sello de tiempo: 22/02/2019 14:50:46
La Presidenta - Pascual Valles Maria Dolores. Sello de tiempo: 03/03/2019 18:54:43
CSV: **MA0031BC82DFFA971D5E906DB71550580011**
Verificación en https://sede.mapama.gob.es

con las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcañiz, comprende desde el uso administrativo, asistencial, docente o socio-cultural hasta el deportivo, religioso o sanitario.

El resto de suelos afectados por la zona de flujo preferente y la zona inundable se destinan a uso residencial, zonas verdes y vial. Por tanto en el caso del uso residencial se deberán cumplir con las limitaciones establecidas en el artículo 9 ter y 14 bis del RDPH.

En consecuencia con anterioridad al inicio de las obras se deberá solicitar la preceptiva autorización ante este Organismo de cuenca con antelación a su ejecución remitiendo el correspondiente proyecto constructivo al objeto de evaluar las posibles afecciones al régimen de las corrientes así como el cumplimiento del RDPH y del TRLA.

V.- De acuerdo con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por la Ley 11/2005, de 22 de junio, que modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de este Organismo deberá pronunciarse expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

Examinada la documentación del Plan remitido para informe, no se aprecia en la misma la existencia de actuaciones que comporten nuevas demandas futuras de recursos hídricos que no puedan ser asumidas por los actuales sistemas de abastecimiento (municipales,...), por lo que se informa favorablemente la actuación en lo que respecta a las demandas hídricas.

VISTOS el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2.001, de 20 de julio, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1.988, de 29 de julio, en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y demás disposiciones concordantes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- El expediente se ha tramitado correctamente, siguiendo las prescripciones reglamentarias.

II.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas y las entidades locales hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, siempre que tales actos y planes afecten al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección.

III.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del texto refundido de la Ley de Aguas, en relación con el artículo 33 del Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la

Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, le corresponde al Presidente de la Confederación Hidrográfica del Ebro resolver el presente expediente.

En consecuencia,

EL COMISARIO DE AGUAS que suscribe, a la vista del informe emitido por el Servicio de Control del Dominio Público Hidráulico, propone lo siguiente:

- **A.** En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, INFORMAR **FAVORABLEMENTE** las actuaciones incluidas en la MODIFICACIÓN AISLADA N.º 3, TRAS LA REVISIÓN 2, DEL P.G.O.U. del término municipal de ALCAÑIZ (TERUEL), de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, siempre y cuando los nuevos usos previstos se adecuen a las limitaciones establecidas en el RDPH y el TRLA.

No obstante, este informe favorable lo es a priori y no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), por lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca de los planeamientos que desarrollen el Plan General.

Asimismo, para conocimiento del peticionario, se informa de unas previsiones generales que serán tenidas en consideración en el momento de tramitar, si procede, la autorización de actuaciones ubicadas en zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos:

PREVISIONES:

1ª.- Independiente de lo indicado anteriormente, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

1.1.- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas), quien durante su tramitación recabará informe del Órgano ambiental competente.

1.2.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cualquier cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

1.3.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

2ª.- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
El Comisario de Aguas - Gomez Lopez de Munain Rene. Sello de tiempo: 22/02/2019 14:50:46
La Presidenta - Pascual Valles Maria Dolores. Sello de tiempo: 03/03/2019 18:54:43
CSV: **MA0031BC82DFFA971D5E906DB71550580011**
Verificación en https://sede.mapama.gob.es

3ª.- Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

4ª.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

5ª.- En los suelos próximos a un cauce, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las Comunidades Autónomas, se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento:

1ª.- Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previstos en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter del RDPH.

2ª.- En la zona inundable, que debería cumplir, entre otras, labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión, los posibles usos quedarán limitados por el Art. 14 bis del RDPH.

6ª.- En caso de que los terrenos se sitúen en zona inundable (aquella delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años), se recuerda al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil, no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones a causa de esta circunstancia.

7ª.- Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán introducir Sistemas de Drenajes Sostenibles con arreglo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPH.

B. En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, INFORMAR **FAVORABLEMENTE** las actuaciones incluidas en la MODIFICACIÓN AISLADA N.º 3, TRAS LA REVISIÓN 2, DEL P.G.O.U., del término municipal de ALCAÑIZ (TERUEL), de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, no se aprecia en la misma la existencia de actuaciones que comporte nuevas demandas futuras de recursos hídricos que no puedan ser asumidas por los actuales sistemas de abastecimiento (municipales, ...).

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
El Comisario de Aguas - Gomez Lopez de Munain Rene. Sello de tiempo: 22/02/2019 14:50:46
La Presidenta - Pascual Valles Maria Dolores. Sello de tiempo: 03/03/2019 18:54:43
CSV: **MA0031BC82DFFA971D5E906DB71550580011**
Verificación en https://sede.mapama.gob.es

C. A la hora de desarrollar el ámbito previsto, y en relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo siguiente en relación con los vertidos:

- En caso de prever la realización de vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración en el terreno, acequia, etc.), será necesario solicitar con la suficiente antelación al inicio de la actividad, la correspondiente autorización de vertido ante el Área de Control de Vertidos de esta Confederación. La información que deberá aportarse es la contenida en el artículo 246 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, teniendo en cuenta lo establecido en la modificación del mismo mediante el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre.
- A nivel general, tanto en las redes de colectores de aguas residuales urbanas, como en las redes de las zonas industriales, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o a la implantación de la actividad industrial, o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñadas, salvo en casos debidamente justificados.
- En proyectos de nuevos desarrollos *urbanos*.
    - Se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a colectores.
    - El proyecto, construcción y mantenimiento de los colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, utilizando los mejores conocimientos técnicos disponibles que no redunden en costes desproporcionados, para conseguir una adecuada estanqueidad de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.
    - Los aliviaderos del sistema de colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos, pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada, para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en funcionamiento habitual como en caso de fallo.
    - Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.
    - En la medida de lo posible, las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanos serán conectadas con la red municipal.
- En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
El Comisario de Aguas - Gomez Lopez de Munain Rene. Sello de tiempo: 22/02/2019 14:50:46
La Presidenta - Pascual Valles Maria Dolores. Sello de tiempo: 03/03/2019 18:54:43
CSV: **MA0031BC82DFFA971D5E906DB71550580011**
Verificación en https://sede.mapama.gob.es

- En caso de prever la reutilización de aguas residuales depuradas, deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre. De acuerdo con éste, será necesario solicitar, con la suficiente antelación al inicio de actividad, la correspondiente autorización o concesión ante la Comisaría de Aguas de esta Confederación.

Y LA PRESIDENTA, de acuerdo con la propuesta, resuelve según la misma.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
El Comisario de Aguas - Gomez Lopez de Munain Rene. Sello de tiempo: 22/02/2019 14:50:46
La Presidenta - Pascual Valles Maria Dolores. Sello de tiempo: 03/03/2019 18:54:43
CSV: **MA0031BC82DFFA971D5E906DB71550580011**
Verificación en https://sede.mapama.gob.es

Código seguro de Verificación : GEISER-40f5-1110-8f5e-4667-b983-e120-ac8d-2a66 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

JUSTIFICANTE DE REGISTRO EN OFICINA DE REGISTRO

Oficina:	Registro General de la Confederación Hidrográfica del Ebro - O00004509
Fecha y hora de registro en	04/03/2019 13:45:09 (Horario peninsular)
Fecha presentación:	04/03/2019 13:45:09 (Horario peninsular)
Número de registro:	O00004509s1900014299
Tipo de documentación física:	Documentación adjunta digitalizada
Enviado por SIR:	No

Interesado

CIF:	P4401300A	Nombre:	Ayuntamiento de Alcañiz
País:	España	Municipio:	Alcañiz
Provincia:	Teruel	Dirección:	Plza. España 1
Código Postal:	44600	Teléfono:	
Canal Notif:	Dirección postal	Correo	
		Observaciones:	

Información del registro

Tipo Asiento:	Salida
Resumen/Asunto:	Planes Urbanísticos
Unidad de tramitación origen/Centro directivo:	Confederacion Hidrografica del Ebro - EA0022629 / Confederacion Hidrografica del Ebro
Ref. Externa:	150296-S999327
Nº. Expediente:	2018-OU-108

Adjuntos

Nombre:	Comunicación Informe Urbanistico.xsig.pdf
Tamaño (Bytes):	210.567
Validez:	Original
Tipo:	Documento Adjunto
CSV:	GEISER-b1ec-1c75-e068-4b56-b8f9-a27a-444e-9675
Hash:	0F17426DD776ABC7DDEC7990589AA48229314A4D0AE4389358522D259C25D3BD0656F42C2D874E25D9B26389CD484C16261C0D60411999397E133AA9055B552B
Observaciones:	

El registro realizado está amparado en el Artículo 16 de la Ley 39/2015.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley 39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

ÁMBITO-PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-40f5-1110-8f5e-4667-b983-e120-ac8d-2a66	04/03/2019 13:45:09 (Horario peninsular)
Nº REGISTRO	**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**	**VALIDEZ DEL DOCUMENTO**
O00004509s1900014299	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original

Adjuntos

Nombre:	Propuesta Informe Urbanistico.xsig.pdf
Tamaño (Bytes):	881.387
Validez:	Original
Tipo:	Documento Adjunto
CSV:	GEISER-7865-353f-5e9c-4bd3-9790-c526-5510-5b03
Hash:	C968433C251446778DAF94C4E37CD5C6D0A5ACA1D1C7F621CE261A8AD8FA681E3E10EBF090EB9432EADD985CB2208D6E970DE1E6C36139552C79EE8DCEE319DD
Observaciones:	

Código seguro de Verificación : GEISER-40f5-1110-8f5e-4667-b983-e120-ac8d-2a66 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

El registro realizado está amparado en el Artículo 16 de la Ley 39/2015.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley 39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

ÁMBITO-PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-40f5-1110-8f5e-4667-b983-e120-ac8d-2a66	04/03/2019 13:45:09 (Horario peninsular)
Nº REGISTRO	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	VALIDEZ DEL DOCUMENTO
O00004509s1900014299	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original

ANEXO 6º

Acuerdo del Consejo del Gobierno de Aragón de 19 de noviembre de 2019.

87

GOBIERNO DE ARAGON
DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN
27 NOV. 2019

GOBIERNO DE ARAGON
Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda.

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

REGISTRO DE SALIDA
Nº 371096

Ref.: Planes
Asunto: Aprobación exención parcial reserva Ayto.Zaragoza.

En relación con su solicitud de exención total de reserva de vivienda protegida relativa a la unidad de ejecución AEO-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, respecto de la cual las Direcciones Generales tanto de Urbanismo como de Vivienda y Rehabilitación han emitido informe favorable, con fecha 19 de noviembre de 2019, **el Consejo de Gobierno de Aragón adoptó el acuerdo aprobando la exención total de reserva para vivienda protegida de la unidad de ejecución AEO-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz**.

Lo que le comunico a los efectos oportunos, y envío copia del certificado del acuerdo del Consejo de Gobierno.

Zaragoza, 26 de noviembre de 2019.
LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACION,

Verónica Villagrasa Dolsa.

Ayuntamiento de Alcañiz
REGISTRO DE ENTRADA 16693
REGISTRO GENERAL
Fecha y hora: 28/11/19 13:51
Destino: URBANISMO

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO
Pza. de España, nº 1
44600-ALCAÑIZ

GOBIERNO DE ARAGON

CG 19112019

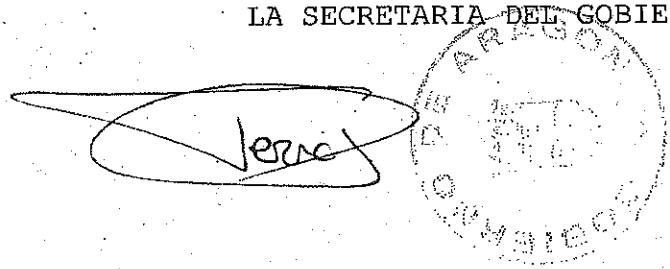
MARÍA TERESA PÉREZ ESTEBAN, SECRETARIA DEL GOBIERNO DE ARAGON

CERTIFICO: Que el Gobierno de Aragón, en su reunión celebrada el día 19 de noviembre de 2019, adoptó, entre otros, un acuerdo que copiado literalmente dice lo siguiente:

"Se acuerda: Primero.- Aprobar la exención total de la reserva para vivienda protegida de la Unidad de Ejecución AOE-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz. Segundo.- Facultar al Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda para el desarrollo de este acuerdo, así como para la firma de cuantos documentos públicos y privados necesarios para su correcta formalización, en nombre y representación de la Diputación General de Aragón".

Y para que así conste y su remisión a **SR. CONSEJERO DE VERTEBRACION DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA** expido la presente certificación, en Zaragoza y en la sede del Gobierno de Aragón, a veinte de noviembre de dos mil diecinueve.

LA SECRETARIA DEL GOBIERNO



ANEXO 7º

Cumplimiento de reparos señalados en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018.

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO.

Visto el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018, tiene por objeto el presente documento subsanar las deficiencias señaladas e incluirlas en el texto de aprobación definitiva.

2.- CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES SEÑALADAS EN EL ACUERDO DEL CPU DE 6/NOVIEMBRE/2018.

En sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018 el Consejo Provincial de Urbanismo adoptó en relación a la Modificación nº 3 de la Revisión nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz lo siguiente:

- Aprobar definitivamente de forma parcial la Modificación nº 3 de la Revisión nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana 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. 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, de las siguientes modificaciones, por considerar que se cumplirán los requisitos procedimentales, documentales y materiales, una vez sean subsanados los reparos expuesto para la nueva delimitación del ámbito protegido de la ficha nº 68 del Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana, correspondiente al ámbito de las edificaciones existentes en El Molinillo, y que ha sido informada favorablemente por la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.
- Suspender de forma parcial la aprobación definitiva de la Modificación nº 3 del la Revisión nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto52/2002 de desarrollo de Ley 5/1999, ya que se considera que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles de:

  1º.- Cambio de uso de la parcela denominada R1 en el Plan General vigente, que pasa de tener uso residencial a equipamiento polivalente, dentro del suelo urbano consolidado puesto que carece del preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

  El 4 de marzo de 2019 se le da salida al informe urbanístico en sentido favorable. En lo que respecta a la protección del dominio público y el régimen de las corrientes, se señala que el informe favorable no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados del cauce), por

lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca de los planeamientos que desarrollen el Plan General. Además se señala en el mismo informe una serie de requisitos a tener en cuenta a la hora de desarrollar el ámbito en relación con la red de saneamiento y de vertidos. Estos requisitos se han incluido en la ficha de la AOE2.

2º.- En la Unidad de Ejecución definida en el Ámbito de Ordenación Específica AOE2 el cambio de uso característico de hotelero a residencial y la ordenación prevista en la misma, al no acreditarse el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 5 de la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes en Políticas de Vivienda Protegida de Aragón, así como no manifestarse expresamente el cumplimiento de la obligación legal de los promotores de actuaciones en suelo urbano no consolidado establecida en el artículo 25 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según el cual debe cederse obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino al patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración y por carecer del preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Así mismo, y por los mismos motivos, queda en suspenso la aprobación del artículo 112.bis de las Normas Urbanísticas del Plan General, que define la tipología ECM.

Se deja constancia en la memoria y en la ficha de la AOE 2 que la cesión obligatoria al Ayuntamiento del El 10 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, se realizará mediante una compensación en metálico para lo cual se ha tramitado un convenio urbanístico. En dicho convenio se ha tenido en cuenta que en su día ya se realizó otro convenio urbanístico que tenía por objeto la sustitución por metálico del 10 % del aprovechamiento medio de cesión obligatoria. Este convenio fue publicado en el BOPTE 177 de 16 de septiembre de 2009 y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2009.

- *En cuanto a la documentación técnica se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), que entró en vigor el 2 de julio de 2017. Concretamente la documentación se presentará en formato digital editable y no editable.*

  Con la documentación en papel, se adjunta un CD que incluye en formato digital la documentación de la modificación en formato editable y en no editable. Además se incluyen las fichas de datos urbanísticos.

Valoración de la Modificación Propuesta:

1. Sobre la Tramitación.

- No consta en el expediente el preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

  Se adjunta al expediente el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro en sentido favorable de 4 de marzo de 2019. Además se ha incluido en el anexo nº 5 de la Memoria.

2. Sobre la Tramitación.

- Deberá remitirse al Consejo Provincial de Urbanismo dos ejemplares de la documentación técnica en formato en papel y digital debidamente diligenciados de aprobación inicial por el Secretario del Ayuntamiento.

  Se adjunta la documentación solicitada.

- No se ha presentado la documentación técnica en formato digital editable.

  Se adjunta.

- En el apartado 8 de la memoria se indica que la parcela residencial tendrá consideración de urbanización privada, lo que no resulta correcto si se hace referencia al ámbito de la unidad de ejecución. Si se refiere a la superficie de la parcela destinada al uso residencial dentro de la citada unidad, no hay nada que objetar.

  Se refiere a la parcela destinada al uso residencial dentro de la unidad de ejecución. Se dejará constancia clara en el apartado 8 de la Memoria.

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.7 del TRLUA deberá remitirse al Consejo Provincial de Urbanismo un listado con la identidad de los propietarios de terrenos u otros derechos reales afectados por la modificación durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial, según conste en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, en el catastro.

  Se adjunta al expediente la identidad de los propietarios.

3. Sobre el contenido.

- En la documentación técnica no se hace referencia a la cesión obligatoria al Ayuntamiento del diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, libre de cargas. A este respecto, el artículo 25 del TRLUA establece que, en suelo urbano no consolidado, los promotores de actuaciones de urbanización estarán obligados a "ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la

Administración conforme a esta Ley y al planeamiento aplicable". Este porcentaje se fija en el artículo 127.3 del citado texto legal.

Se menciona en la documentación técnica el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86.6 del TRLUA, en cuanto a materialización de las cesiones de dotaciones locales en el ámbito de la modificación del Plan, pero no se indica nada de la cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento, legalmente exigible en todo caso. Y si se adopta la posibilidad de transformar dicha cesión en una compensación económica, una cesión de terrenos en suelo urbano consolidado o mediante la financiación del coste de rehabilitación de los edificios existentes, el propio artículo 86.6 establece que se deberá producir "mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento".

Se deja constancia en la Memoria y en la ficha de la AOE 2 que la cesión al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución se materializará en metálico, para lo cual se ha suscribe un convenio urbanístico. En dicho convenio se ha tenido en cuenta que en su día ya se realizó otro convenio urbanístico que tenía por objeto la sustitución por metálico del 10 % del aprovechamiento medio de cesión obligatoria.

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, se establece lo siguiente:

  1. Las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas se ajustarán a los siguientes criterios:

     a) Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de su desarrollo, deberán establecer, en suelo urbano no consolidado que deba someterse a actuaciones de renovación urbana que impliquen la reurbanización del ámbito, o urbanizable, cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta.

     b) En los municipios con población de derecho superior a tres mil habitantes y que no sean capitales de provincia, mediante acuerdo con el Gobierno de Aragón podrá establecerse una reserva mínima inferior d ela establecida en la legislación básica del Estado, por encima en todo caso, del 10 por 100, cuando se justifique por razones de satisfacción de la demanda de vivienda protegida.

     c) En municipios con población de derecho no superior a tres mil habitantes no existirá obligación de reserva de suelos con dicha finalidad, sin perjuicio de que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento.

2. Para el establecimiento de las reservas de terrenos establecidas en este artículo se seguirán las siguientes reglas:

   a) En suelo urbano no consolidado, las reservas se computarán y exigirán respecto de cada unidad de ejecución o, si estuviese delimitado, sector de uso predominante residencial, y, en suelo urbanizable, respecto de cada sector de uso predominante residencial, sin que en ningún caso el cómputo global pueda resultar inferior al porcentaje mínimo anteriormente señalado, sin perjuicio de los establecido en el apartado tercero.

   b) Derogado.

   c) El porcentaje de reserva de edificabilidad residencial en cada caso aplicable se aplicará igualmente sobre el número total de viviendas del ámbito de que se trate, que deberán ser igualmente objeto de reserva independientemente de la relación entre techo y vivienda resultante del planeamiento.

   d) Cuando en el ámbito correspondiente existan terrenos de los patrimonios públicos de suelo, la reserva se prorrateará entre los mismos y los de titularidad privada en función de su participación total en el ámbito de referencia, sin que ello condicionase en modo alguno la equitativa distribución de los aprovechamientos residenciales resultantes de los procesos de gestión urbanística.

   e) Cuando no sea posible, de conformidad con la normativa sobre calificación de actuaciones protegidas, hacer efectivas total o parcialmente las reservas para la construcción de viviendas protegidas establecidas en esta Ley por resultar inviable la calificación, dichas reservas podrán sustituirse, en las condiciones que establezca el Gobierno de Aragón, por actuaciones de rehabilitación en el exterior del ámbito de actuación, o su equivalente en metálico, por importe equivalente a la diferencia del precio de mercado de los aprovechamientos residenciales no sujetos a protección y el precio máximo medio legalmente estableció para la vivienda protegida.

   f) La cesión de aprovechamiento que legalmente corresponda al Municipio se calculará aplicando el porcentaje procedente a la totalidad de productos inmobiliarios resultantes de la actuación, salvo que medie acuerdo con el Municipio.

   g) Los umbrales demográficos se considerarán en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

3. No podrán, aprobarse inicialmente planes urbanísticos que establezcan la ordenación pormenorizada incumpliendo el régimen de reservas sin previo acuerdo de exención del Gobierno de Aragón. Sólo podrá eximirse de la reserva establecida en este artículo, de manera excepcional y motivada, en los siguientes supuestos:

   a) En ámbitos del mismo sujetos a actuaciones consideradas de renovación o reforma interior conforme a la normativa urbanística. La exención podrá ser total o parcial en

función de las mayores cargas de urbanización, dotacionales u otras de carácter público que, por sus características y ubicación deba asumir la actuación.

b) En otros ámbitos distintos de los anteriores, siempre que quede garantizado, en el instrumento de ordenación correspondiente, el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social. La exención podrá ser total o parcial y se compensará necesariamente, en las mismas condiciones y cuantías, en otros ámbitos del Municipio, en la misma o diferente clase de suelo. En estos supuestos, la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito exento comportará la imposición al ámbito en que haya de localizarse la reserva del porcentaje mínimo preciso para realizar la compensación como determinación de Plan General y sin necesidad de modificación de éste.

   En cualesquiera supuestos, las propuestas de exención podrán ser elevadas al Gobierno de Aragón únicamente por el Departamento competente en materia de urbanismo, a iniciativa propia o del Municipio correspondiente.

4. La calificación del suelo con destino a vivienda protegida de Aragón tendrá carácter permanente, independientemente de la situación jurídica de las viviendas promovidas sobre el mismo.

5. La Administración de la Comunidad Autónoma o lo Municipios podrán expropiar los terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas cuando su titular incumpla los plazos establecidos en el planeamiento para edificarlas o, en su defecto, el de dos años desde que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar. El justiprecio se determinará conforme a los establecido en el artículo 23 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Podrá expropiarse con beneficiario, que será seleccionado mediante concurso conforme a lo establecido en el artículo 3.2. de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

6. El coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general y será único para todas las tipologías. Mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda se establecerán, justificadamente por referencia a su valor de mercado en relación con el característico, coeficientes de ponderación supletorios respecto de los establecidos por el planeamiento general para todo Aragón o para las concretas áreas geográficas que se determinen.

7. Los Notarios y Registradores exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, Proyectos de Reparcelación la acreditación del cumplimiento del régimen de reservas establecido en esta Ley y en sus disposiciones de desarrollo. Se considerará acreditado el

cumplimiento en todo caso cuando el informe autonómico al planeamiento habilitante así lo considere expresamente.

Por otra parte, el artículo 20.1.b) del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la reserva de terrenos para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública comprenderá, al menos, los terrenos necesarios para realizar el treinta por ciento de la edificabilidad residencial en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el diez por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. En consecuencia, y en cumplimiento de la legislación vigente, la modificación deberá prever la reserva de un treinta por ciento de la edificabilidad residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección pública. La documentación técnica aportada no manifiesta nada al respecto por lo que se considera que no procede aprobar definitivamente la presente modificación.

En este sentido, el artículo 5.3 de la Ley 24/2003 contempla la posibilidad de eximir de esta reserva de manera excepcional y motivada, mediante acuerdo del Gobierno de Aragón, pero, en este caso, dicho acuerdo debe adoptarse de forma previa a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, hecho que no se ha acreditado en el expediente.

Realizada la solicitud oportuna por parte del Excmo. Ayuntamiento de Alcañiz, el Consejo de Gobierno de Aragón con fecha 19 de noviembre de 2019, adoptó el acuerdo aprobando la exención total de reserva para vivienda protegida de la unidad de ejecución AEO-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz. En el anexo nº 6 de la Memoria se incluye el citado acuerdo.

- Dado que la zona verde prevista es de Cesión Libre de Cargas al Ayuntamiento, las nuevas edificaciones proyectadas deberán respetar un retranqueo mínimo de 3 metros al límite de la referida zona en cumplimiento así de lo dispuesto en el art. 216 del TRLUA.

  En el artículo 172 del anexo normativo del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, se regulan las condiciones particulares para los Espacios Libres. Concretamente en el punto 5 se establece que "Se admite la posibilidad de luces y vistas de las fincas vecinas sobre los espacios libres y las zonas verdes, pero no acceso directo a través de los mismos a las fincas privadas. En ningún caso las fincas privadas podrán construir vuelos sobre estos espacios."

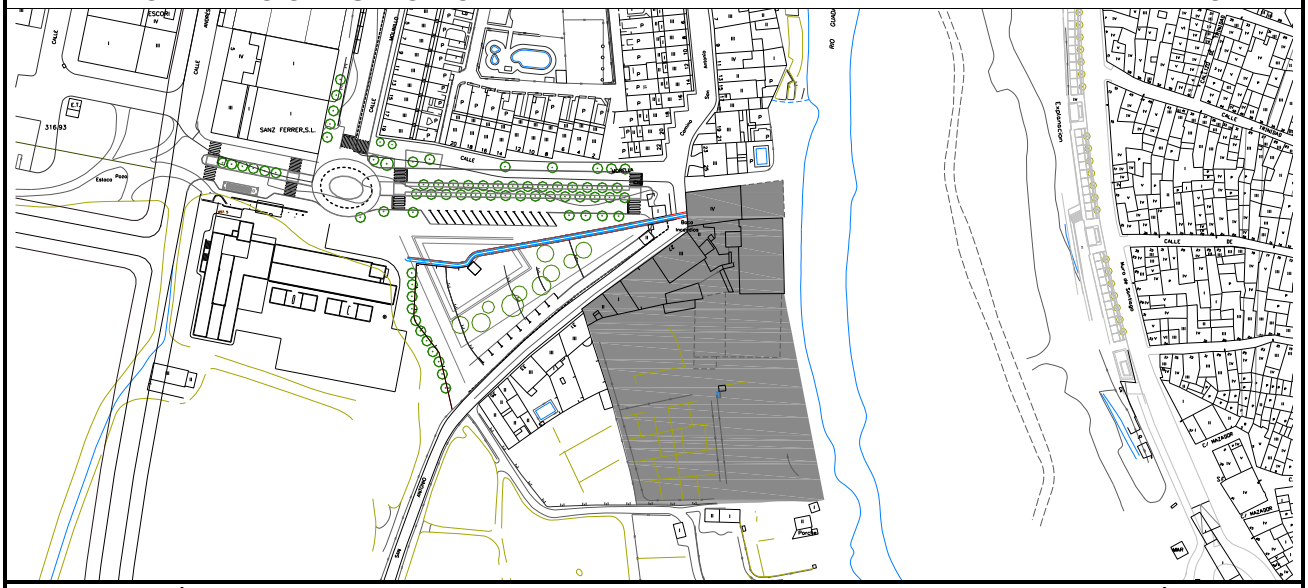
  Teniendo en cuenta la normativa anterior, no se hace necesario respetar el retranqueo mínimo de 3 metros al límite de la referida zona.

DOCUMENTO Nº 2

NORMAS ACTUALMENTE VIGENTES

A MODIFICAR

ÁREA DE ORDENACION ESPECÍFICA	**AOE2**



IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE LA QUE PROVIENE LA DELIMITACION DEL ÁREA	
DENOMINACIÓN:	Modificación nº9 del PGOU
SITUACIÓN:	Sur de Camino San Antonio
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	3/noviembre/2008
FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:	28/noviembre/2008
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial y terciario (hotelero)
SUPERFICIE API:	7.085 m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,00 Uas/m²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.004,00 Uas
PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES	
Superficie de cesión:	Zonas verdes: 1.427,31 m² Viario: 302,74 m² Aparcamiento: 651,66 m² (30 plazas)
Sistema de actuación:	Compensación
Unidades de ejecución:	De la totalidad de la superficie del APD, 6.004 m^2 corresponden a una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, y 1.081 m^2 corresponden a Suelo Urbano Consolidado fuera de dicha Unidad de Ejecución.
Plazos:	Tres meses para la redacción del proyecto de urbanización y del instrumento de gestión que corresponda. Seis meses para el desarrollo de las obras de urbanización. Dos años para la edificación.
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	según Área homogénea Edificación en Hilera. Clave EH1

DOCUMENTO Nº 3

NORMAS CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

2.- EDIFICACIÓN Subárea Sector 4 (antiguo Sector 4 del SUP):

- *Altura de la edificación:*

  - Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente para cada bloque en los Planos de Ordenación.

  - Altura máxima (m): La altura máxima es de 19 metros que corresponde a Planta Baja más cinco Plantas Piso.

- *Condiciones compositivas y estéticas:*

  Los edificios se construirán con materiales cerámicos en sus paramentos verticales. El color del material cerámico será rojizo de la gama de los tierras, así como los de cubierta.

  Los paramentos verticales situados bajo la rasante de las edificaciones, cuando queden al descubierto, tendrán acabado de fachada.

- *Usos prohibidos en planta baja:*

  Está prohibido expresamente el acondicionamiento de locales comerciales para uso de vivienda en esta subárea.

Artículo 112.bis.- Determinaciones particulares de la subárea Edificación en Complejo Modular. Clave ECM.

Esta subárea se define gráficamente en los Planos de Ordenación en un ámbito de Suelo Urbano no Consolidado, con uso global Residencial.

- **Determinaciones funcionales. Clave ECM.**

  - **Uso y tipología dominante:** Residencial en edificación colectiva. El tipo arquitectónico es de edificio plurifamiliar en bloque abierto construido a partir de módulos base de 5m x 5 m, creando espacios y volúmenes dotados de diseño, calidad y exclusividad. El número máximo de viviendas permitido en la parcela será de 42.

    El uso mayoritario será el Residencial, siendo compatible con éste el uso hotelero en todas sus categorías, con un máximo de edificabilidad destinada a este último de un 40 % del total.

- **Régimen de usos en planta sótano:**

  - Permitidos: Complementarios del uso principal: aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

    En el sótano primero se permiten los usos expresamente admitidos en planta baja, excepto el uso de vivienda, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las normativas específicas que sean de aplicación.

    Los sótanos por debajo del primero tan sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

  - Prohibidos: Resto.

- **Régimen de usos en planta baja:**

  - Permitidos: Residencial y auxiliares. Comercial, Oficinas y Servicios privados, Administrativo, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo que sean compatibles con la vivienda.
  - Tolerados: Se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales, asegurándose en cualquier caso que no produzcan molestias, como ruidos, humos, vibraciones, etc., a los vecinos.
  - Prohibidos: Resto.

- **Régimen de usos en plantas piso:**

  - Permitidos: Residencial y auxiliares. En Planta Primera o en edificio exclusivo se permite el uso Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios Privados, que sean compatibles con la vivienda.
  - Prohibidos: Resto.

- **Determinaciones formales. Clave ECM.**

1.- PARCELACIÓN

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m^2):* Se considera toda la manzana como una única parcela.
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m): - / -*

2.- EDIFICACIÓN

- *Alineaciones y rasantes:* Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.

- *Profundidad edificable:* Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.

- *Ocupación máxima (% ó m^2):*

  - Planta Baja: La resultante de la aplicación de las alineaciones definidas.

  - Planta de sótano: La misma que la definida en Planta Baja. Sólo se podrá aumentar la ocupación de la parcela, si se ajardina el plano de tierra, para ubicar plazas de aparcamiento, que no puedan ubicarse bajo la edificación, a razón de una plaza o 30 m² de sótano por vivienda.

- *Volumen máximo edificable:* La resultante de las alineaciones definidas y el número máximo de plantas permitidas, siempre que la superficie construida no supere los 3.602 m^2.

- *Altura de la edificación:*

  - Nº máximo de plantas: PB+4.

  - Altura máxima (m): La altura máxima es de 16 metros.

    No se permite el aprovechamiento bajo cubierta conforme a la regulación establecida en el Título 2 del Anexo Normativo I.

- *Condiciones compositivas y estéticas:*

  El conjunto girará en torno a la higuera, respetándola.

  Las viviendas partirán de un módulo base de 5 metros x 5 metros, a partir del cual, se desarrollará toda la célula. El crecimiento podrá se tanto horizontal como vertical pero siempre controlado para el conjunto. La superficie construida de la cuarta planta será como máximo el 50 % de la superficie construida en la planta tercera. Solución de cubierta plana.

  Las viviendas pueden agruparse en “L” con un total de 6 módulos, dentro de esta posibilidad existen las distintas combinaciones para viviendas tipo, desarrolladas en una planta y en dúplex. Las instalaciones aparecen en las partes centrales del rectángulo.

  Los requisitos establecidos para todas las viviendas del complejo serán:
  - Ventilación cruzada gracias a la apertura a dos orientaciones distintas.
  - Orientación este-oeste.
  - Un módulo exterior (jardín-patio-zona verde). Terrazas privadas a modo de “jardín” particular.
  - Pieza-Macetero. Indispensable en todas las viviendas.
  - Personalización desde el módulo base.
  - Futuro crecimiento del edificio, tanto en horizontal como en vertical. Este crecimiento se realizará de forma controlada y ajustándose en todo caso a las condiciones de volumen establecidas en las presentes normas urbanísticas.

Una vez desarrolladas las posibilidades de las viviendas, se definen las piezas base para el funcionamiento de las viviendas agrupadas:

- Pieza de circulaciones: escalera y ascensor.
- Corredor de acceso, con un macetero en lateral derecho aportando vegetación a los corredores. Funciona de la misma manera que la pieza macetero para las viviendas.

La disposición de los módulos de vivienda producirá una forma irregular que permitirá las corrientes de viento por todo el edificio.

Se generará una zona más colmada de viviendas en la zona que da directamente al camino de San Antonio, y el resto más fluido y esponjoso. La zona que da a la ribera del río será más esponjosa, con más vacíos y con los usos de servicios del complejo.

No serán de aplicación los artículos 38 y 39 del Anexo I, en los que se regulan los entrantes y cuerpos salientes en fachada.

No serán de aplicación los artículos 62 y 63 del Anexo I, en los que se regulan las Patios.

No se permiten elementos volados y cuerpos salientes sobre los espacios públicos.

- **Desarrollo y gestión. Clave ECM.**

  - **Actuaciones de conservación y rehabilitación:**

    Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación existente siempre que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

  - **Ampliación de la edificación:**

    Se permite la ampliación de la edificación existente, de acuerdo con los parámetros de altura y fondo establecidos con carácter general o particular, siempre que dicha edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

    En el caso de que la disconformidad del planeamiento se debiera a la inadecuación con las previsiones de las alineaciones de la edificación, toda obra de ampliación queda vinculada al ajuste del edificio a la alineación establecida en la ordenación.

  - **Sustitución de la edificación:**

    La edificación sobre solares existentes o previstos en la ordenación así como la sustitución de la edificación existente respetarán las condiciones de altura y fondo establecidos con carácter general o particular.

- **Sistema de actuación:** Compensación.

- **Otras exigencias:**

  Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos. Estas plazas estarán en el mismo solar o en otro lugar próximo a la vivienda. En este último caso, para conceder la licencia de edificación, habrá que acreditar la Escritura de propiedad de estas plazas de aparcamiento.

Sección 4ª.- Área homogénea Edificación en Hilera. Clave EH.

Artículo 113.- Determinaciones generales. Clave EH.

- **Ámbito:** Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.

- **Clases de Suelos:** Suelo Urbano Consolidado.

- **Uso global:** Residencial

Artículo 114.- Determinaciones funcionales. Clave EH.

- **Uso y tipología dominante:** Residencial e Industrial. El tipo arquitectónico es el de edificio adosado o entre medianeras, destinado a vivienda unifamiliar o plurifamiliar, normalmente con bajos no residenciales, o destinado a pequeña industria o almacén.

  El número máximo de viviendas permitido en una parcela será el resultante de dividir la superficie construida total del uso de vivienda, resultante de los parámetros de edificación aplicables, incluyendo zonas comunes, entre 80 m² de superficie. No se incluyen en el cómputo las superficies destinadas a aparcamientos y trasteros, a otros usos no específicamente de vivienda ni el aprovechamiento bajo cubierta, en su caso.

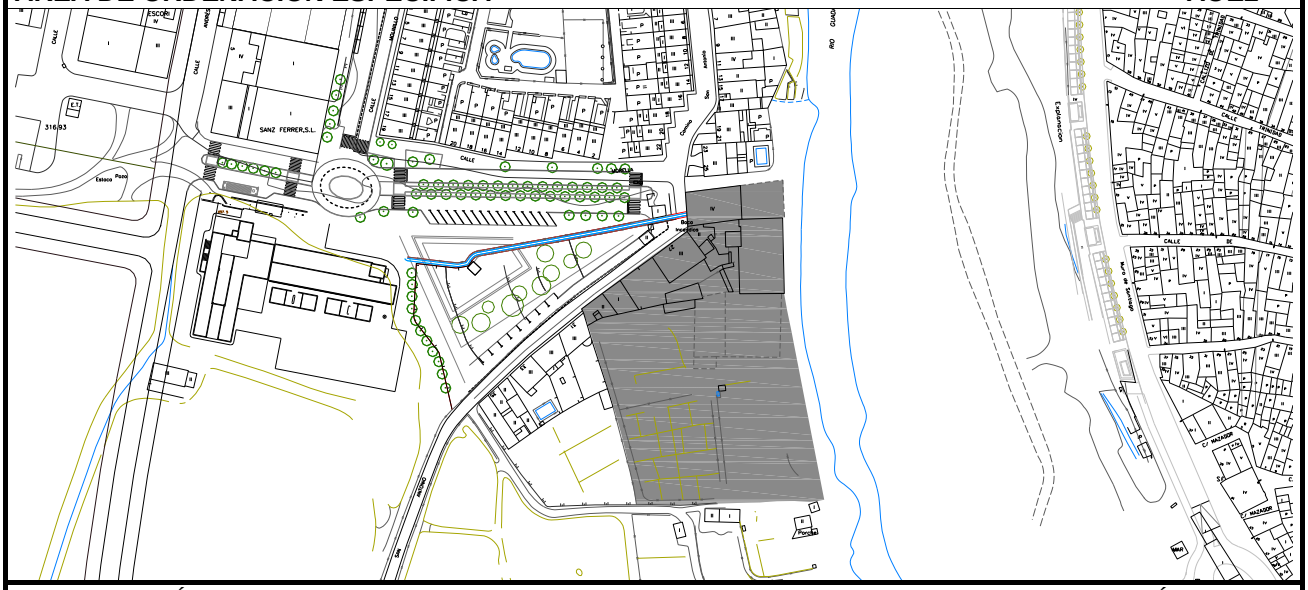
  Esta norma establece la posibilidad de acogerse a uso residencial o industrial de forma excluyente.

- **Régimen de usos en planta sótano:**

  - Permitidos: Complementarios del uso principal: aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

    En el sótano primero se permiten los usos expresamente admitidos en planta baja, excepto el uso de vivienda y la ubicación de habitaciones de uso

ÁREA DE ORDENACION ESPECÍFICA	**AOE2**



IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE LA QUE PROVIENE LA DELIMITACION DEL ÁREA	
DENOMINACIÓN:	Modificación nº9 del PGOU
SITUACIÓN:	Sur de Camino San Antonio
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	3/noviembre/2008
FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:	28/noviembre/2008
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado (6.004 $m^{2)}$ y Urbano Consolidado (1.081 m^2)
USO GLOBAL:	Residencial
SUPERFICIE API:	7.085 m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6000 Uas/m²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.602,00 Uas
CESIÓN AL AYTO DEL 10 % DEL A.M.:	Se realizará en metálico.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES	
Superficie de cesión:	Zonas verdes: 1.124 m² que incluye 325 m^2 del SG de ZV (todo como SUNC) Equipamiento: 1.189 m² (409 m^2 de SUC y 780 m^2 de SUNC) Viario: 747 m² con capacidad mínima para 11 plazas (72 m^2 de SUC y 675 m^2 de SUNC)
Sistema de actuación:	Compensación
Unidades de ejecución:	De la totalidad de la superficie del APD, 6.004 m^2 corresponden a una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, y 1.081 m^2 corresponden a Suelo Urbano Consolidado fuera de dicha Unidad de Ejecución.
Plazos:	Seis meses para la redacción del proyecto de urbanización y del instrumento de gestión que corresponda. Doce meses para el desarrollo de las obras de urbanización. Cuatro años para la edificación.
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	Según Área homogénea Edificación en Hilera Clave EH1 para el Suelo Urbano Consolidado. Según Subárea Edificación en Complejo Modular Clave ECM para el Suelo Urbano no Consolidado.

En la zona Equipamiento El Molinillo se cumplirá:

- Clase de suelo: Suelo Urbano Consolidado.
- Uso y tipología dominante: Equipamiento Público (E).
- Régimen de usos permitido: Polivalente.
- Superficie de parcela máxima/mínima (m^2): existente.
- Alineaciones y rasantes: las definidas por los planos de ordenación.
- Ocupación máxima: 100 %.
- Número de plantas: Planta Baja, 2 Plantas y Baja cubierta. Se permiten las plantas sótano.
- Profundidad edificable de la planta bajo cubierta: 19 metros desde la alineación en Camino de San Antonio.
- Altura del alero en camino San Antonio: 11 m.
- Altura de cumbrera en camino San Antonio: 13,50 m.
- Condiciones compositivas y estéticas:
  Recuperación y protección de los elementos de la infraestructura hidráulica vinculada a su antiguo uso, con el seguimiento arqueológico que proceda, debiendo cumplir las prescripciones establecidas en la Resolución de 2 de julio de 2010, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, relativa a los sondeos arqueológicos realizados en el edificio "El Molinillo".
  Disposición de la cubierta a dos aguas en el frente al Camino San Antonio en un fondo de 19 metros, con una pendiente máxima del 35 %.
  Adecuación del acceso Norte entre el Camino San Antonio y la ribera del río.

Actuaciones en zona de Dominio Público Hidráulico: Deberá solicitarse al Organismo de Cuenca informe y/o autorización acerca de las actuaciones que se desarrollen en esta zona.

En relación con la red de saneamiento se tendrá en cuenta:

- En caso de prever la realización de vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración de terreno, acequia, etc.), será necesario solicitar con la suficiente antelación al inicio de la actividad, la correspondiente autorización de vertido ante el Área de Control de Vertidos de esta Confederación. La información que deberá aportarse en la contenida en el artículo 246 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, teniendo en cuenta lo establecido en la modificación del mismo mediante el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre.
- A nivel general, tanto en las redes de colectores de aguas residuales urbanas, como en las redes de las zonas industriales, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o a la implantación de la actividad industrial, o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñadas, salvo en los casos debidamente justificados.
- En proyectos de nuevos desarrollo urbano:
  - Se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a colectores.
  - El proyecto, construcción y mantenimiento de los colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, utilizando los mejores conocimientos técnicos disponibles que no redunden en costes desproporcionados, para conseguir una adecuada estanqueidad

de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.

- Los aliviaderos del sistema de colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en funcionamiento habitual como en caso de fallo.
- Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio als obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.
- En la medida de lo posible, las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanos serán conectadas con la red municipal.

- En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.
- En caso de prever la reutilización de aguas residuales depuradas, deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre. De acuerdo con éste será necesario solicitar, con la suficiente antelación al inicio de actividad, la correspondiente autorización o concesión antes la Comisaría de Aguas de esta Confederación.

DOCUMENTO Nº 4

PLANOS ESTADO ACTUAL

INDICE:

2.9. ALINEACIONES. (1:1.000)

2.13. ALINEACIONES. (1:1.000)

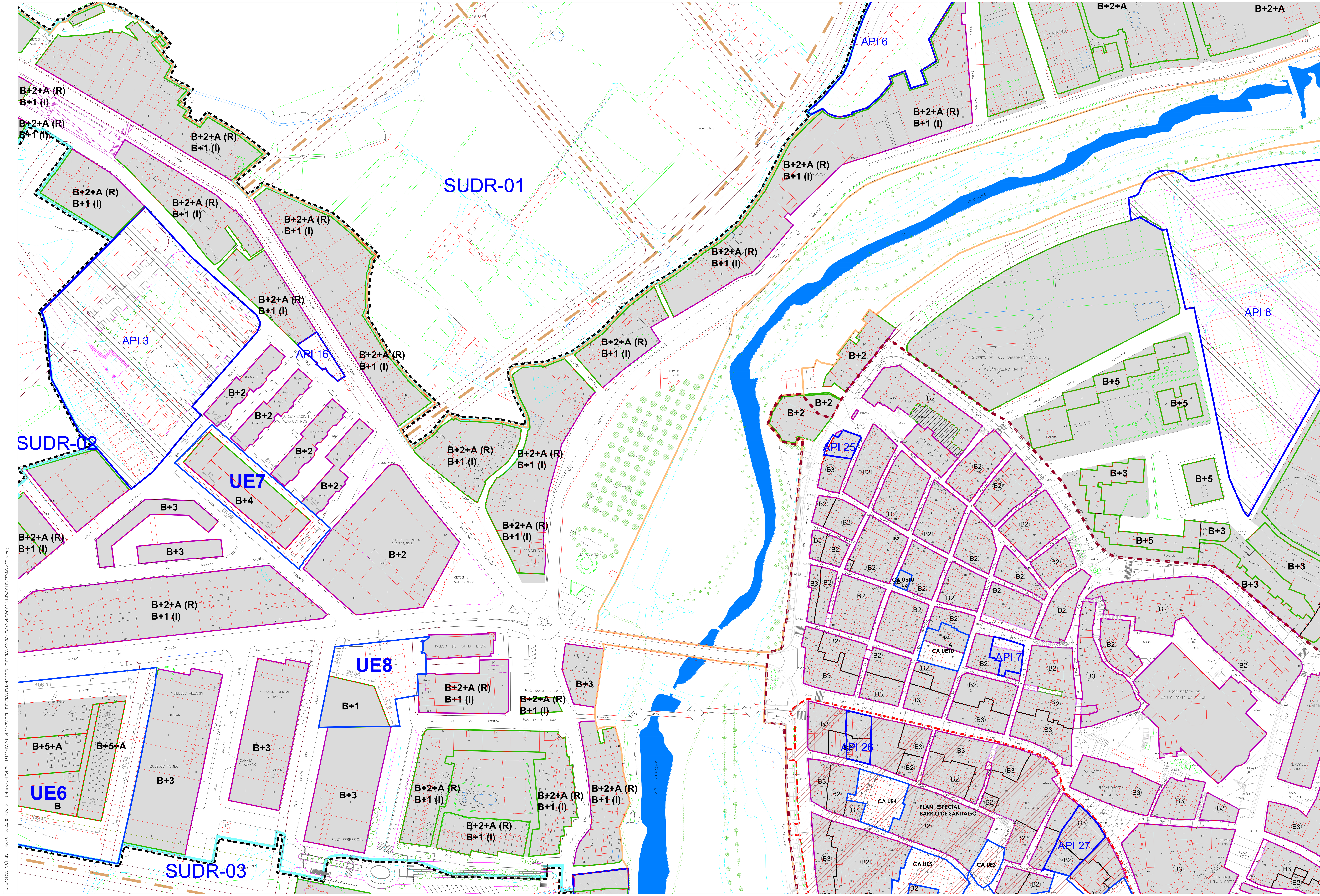
3.9. USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS. (1:1.000)

3.13. USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS. (1:1.000)

4.9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. (1:1.000)

4.13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. (1:1.000)

5.2. PATRIMONIO. (1:1.000)



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 PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
- ÁMBITO PE BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO
- LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

DETERMINACIONES FORMALES

ALINEACIONES

- ALINEACIÓN OFICIAL
- ESPACIO LIBRE EN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN CONSTR. OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN CONSTR. OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN CONSTR. MAX.
- ALINEACIÓN CONSTR. MÁX. EN PLANTAS ELEVADAS
- ALINEACIÓN DE SUSTITUCIÓN
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN (LEY 25/1988, DE CARRETERAS DEL ESTADO)
- LÍNEA DIVISORIA DE CAMBIO DE ALTURA

DISEÑO URBANO

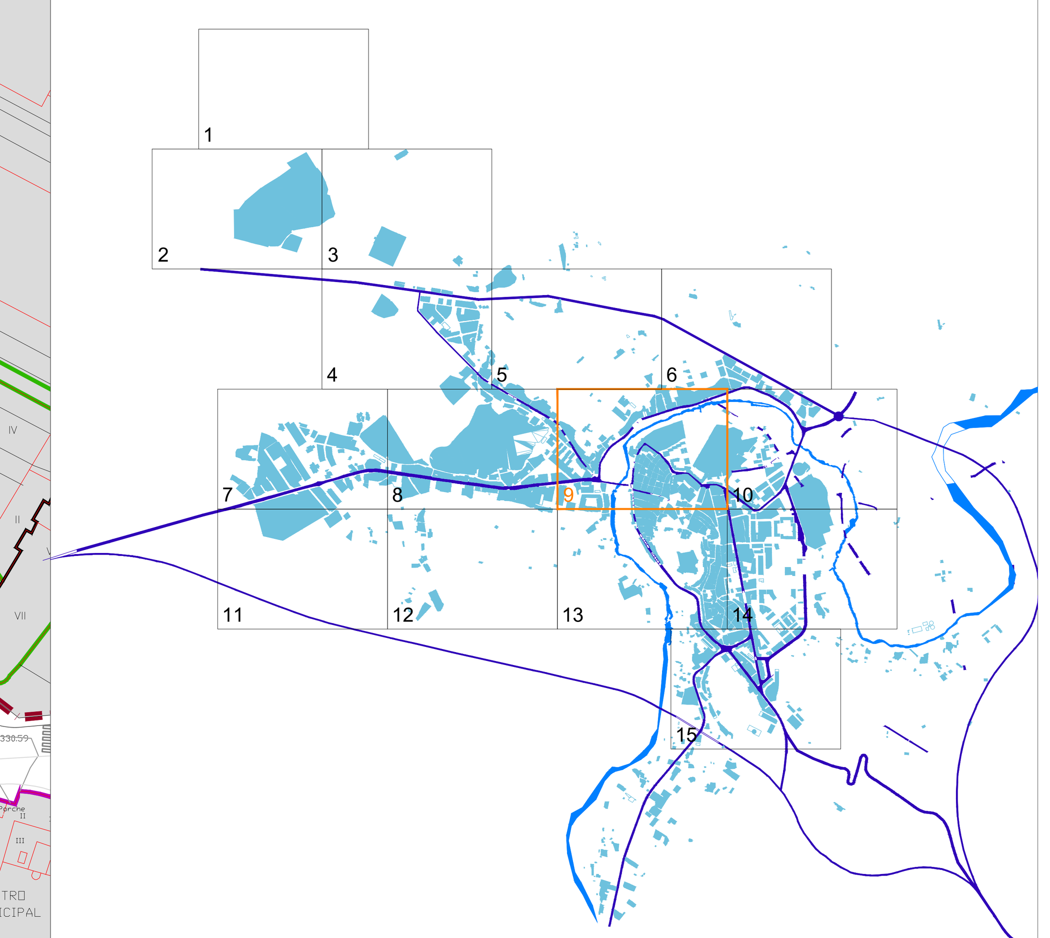
- EJES PRIMARIOS SUELO URBANIZABLE
- EJES SECUNDARIOS SUELO URBANIZABLE

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

B1 B+I Nº DE PLANTAS

RASANTES

456.12 ALTURA RASANTE



44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO ACTUAL
ALINEACIONES

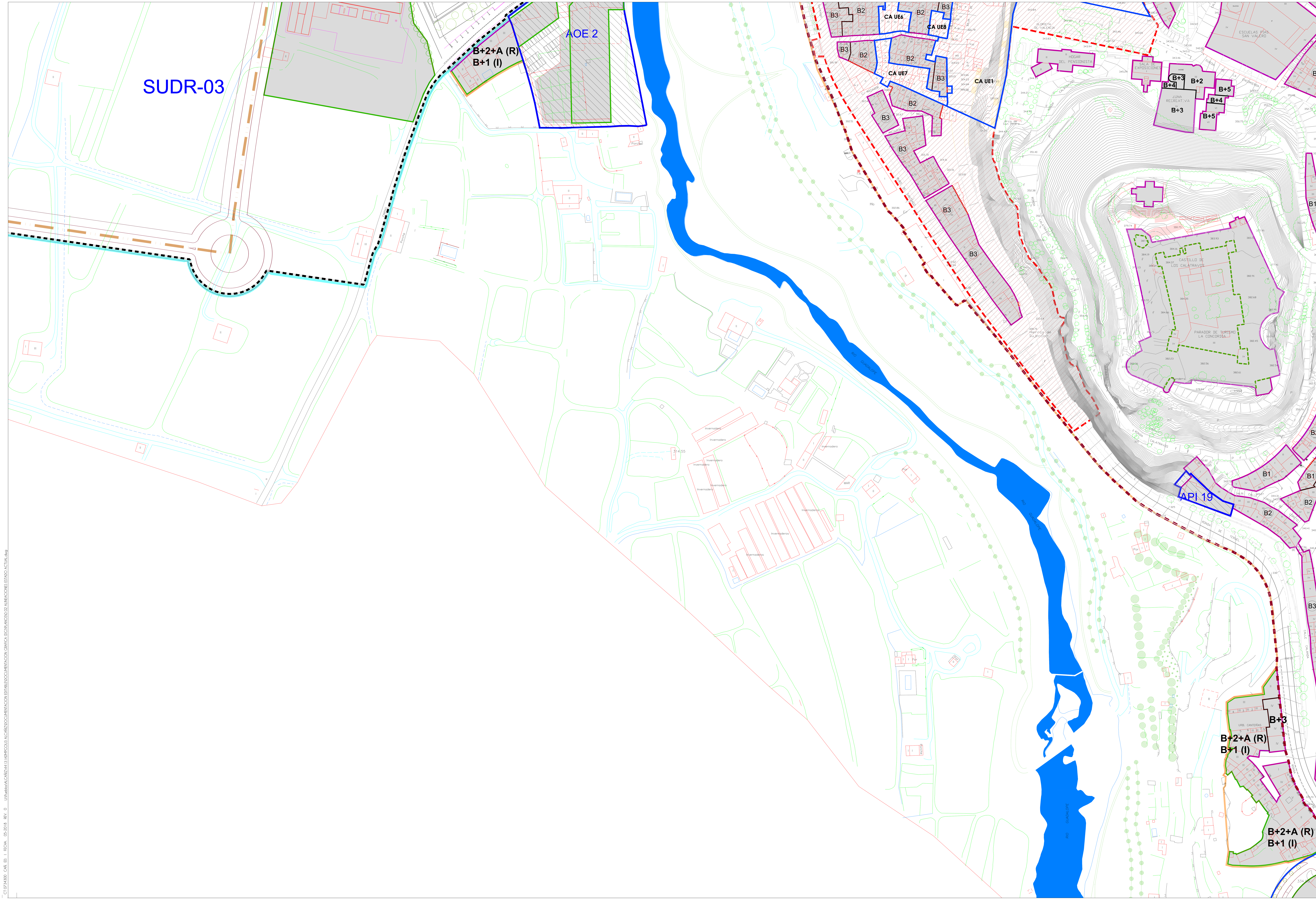
2.9

REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

0 25 50 100m

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000



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 PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
- ÁMBITO PE BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO
- LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

DETERMINACIONES FORMALES

ALINEACIONES

- ALINEACIÓN OFICIAL
- ESPACIO LIBRE EN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN CONSTR. OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN CONSTR. OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN CONSTR. MAX.
- ALINEACIÓN CONSTR. MÁX. EN PLANTAS ELEVADAS
- ALINEACIÓN DE SUSTITUCIÓN
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN (LEY 25/1988, DE CARRETERAS DEL ESTADO)
- LÍNEA DIVISORIA DE CAMBIO DE ALTURA

DISEÑO URBANO

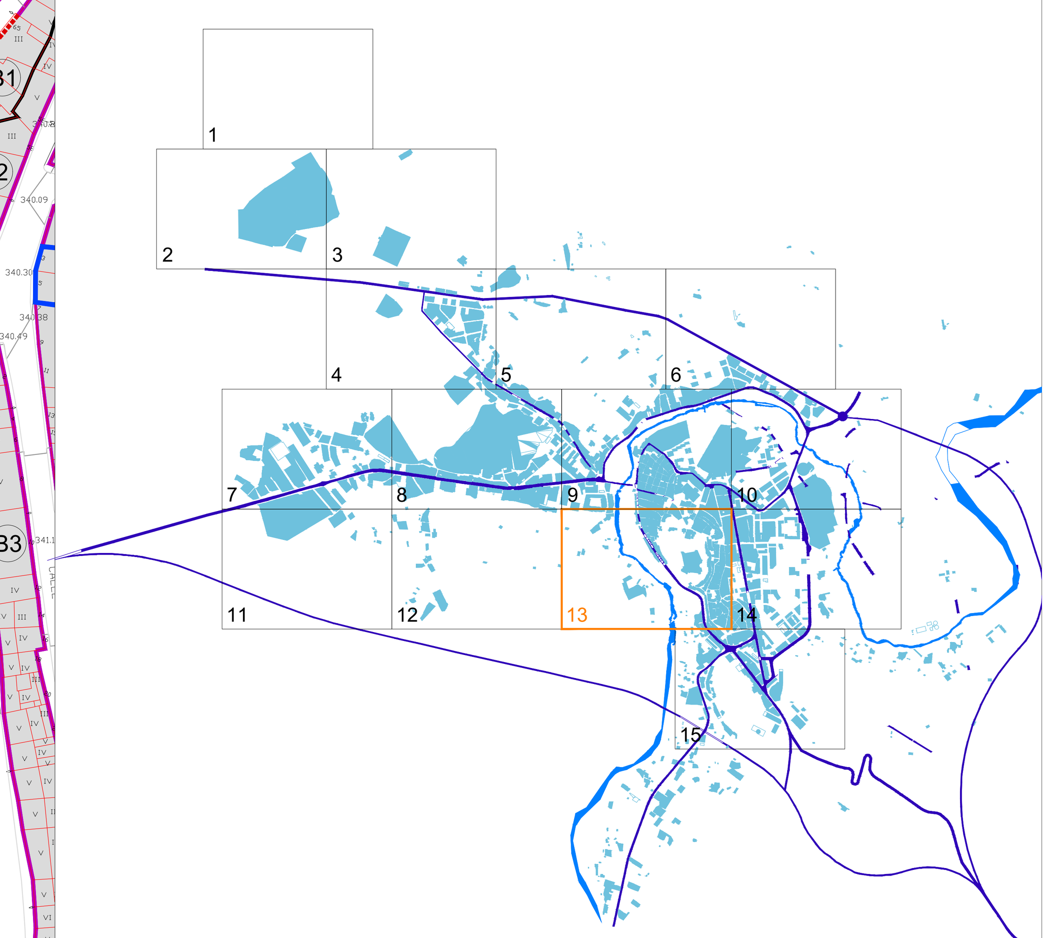
- EJES PRIMARIOS SUELO URBANIZABLE
- EJES SECUNDARIOS SUELO URBANIZABLE

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

B1 B+I Nº DE PLANTAS

RASANTES

456.12 ALTURA RASANTE



44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO ACTUAL
ALINEACIONES

2.13

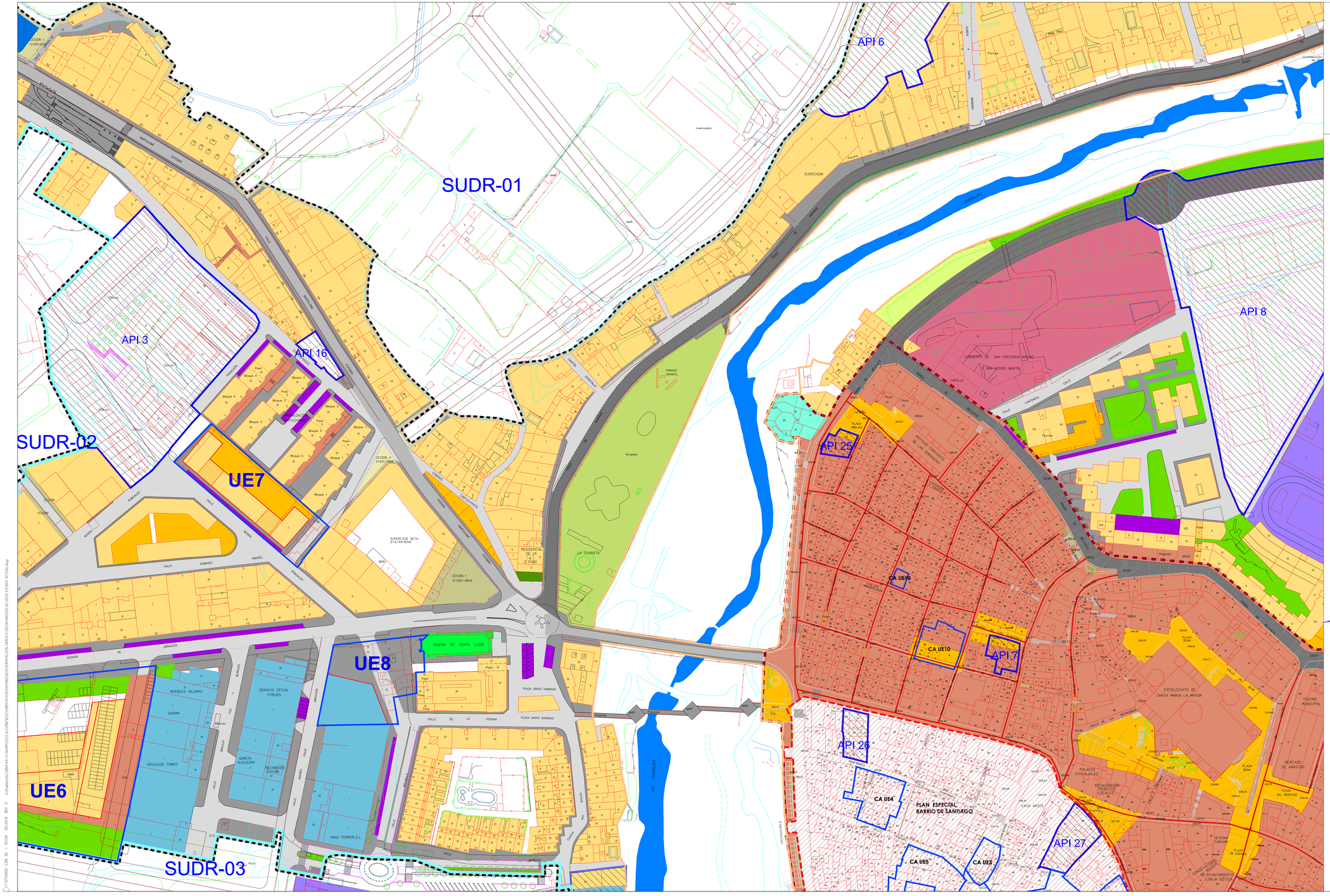
REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

0 25 50 100m

N

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000



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 PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
- ÁMBITO PE BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO
- LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

DETERMINACIONES FUNCIONALES. CALIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO

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

EQUIPAMIENTOS

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

AREAS LIBRES

- JARDIN
- PARQUE
- CAUCE FLUVIAL
- PLAZA PAVIMENTADA
- ZONAS LIBRES PRIVADAS

APARCAMIENTO

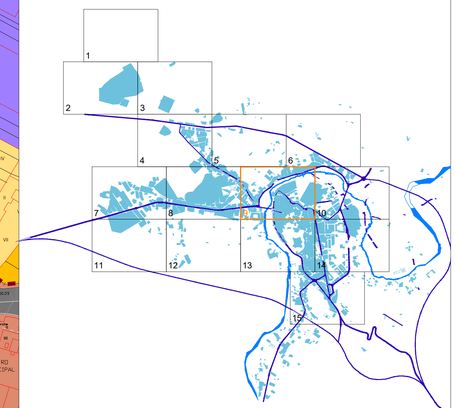
- APARCAMIENTO

SISTEMA VIARIO Y PEATONAL

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

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL



44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO ACTUAL
USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS

3.9

REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving
Ingeniería y Edificación

CENTRO EMPRESARIAL CALLEJO C/Los Enebros, 74. 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:ismael@turiving.es

N

0 25 50 100m

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000

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 PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
- ÁMBITO PE BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO
- LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

DETERMINACIONES FUNCIONALES. CALIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO

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

EQUIPAMIENTOS

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

AREAS LIBRES

- JARDIN
- PARQUE
- CAUCE FLUVIAL
- PLAZA PAVIMENTADA
- ZONAS LIBRES PRIVADAS

APARCAMIENTO

- APARCAMIENTO

SISTEMA VIARIO Y PEATONAL

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

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL

44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO ACTUAL
USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS

3.13

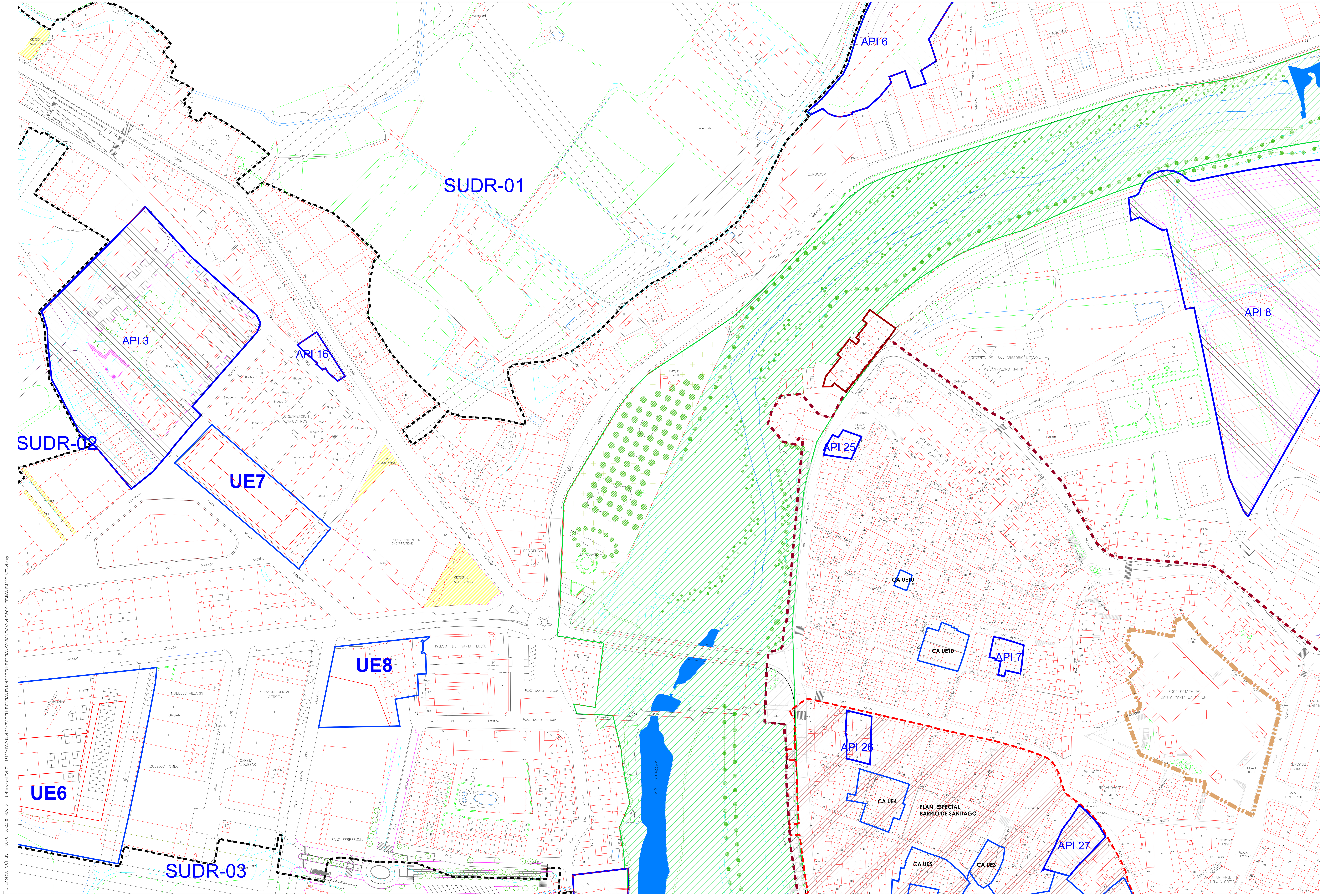
REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

0 25 50 100m

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000

CT 0734300 CAÑ. ED. 1 FECHA 05-2018 REV. 0 U:\Pueblos\ALCAÑIZ\44131ADMPGOU3 ALCAÑIZ\DOCUMENTACION EDITABLE\DOCUMENTACION GRAFICA (DC)\PLANOS\3 03 USOS ESTADO ACTUAL.dwg



CLASIFICACIÓN

SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO O GESTIÓN

- SECTOR DE PLANEAMIENTO
- SUDR SECTOR RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUDI SECTOR INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- UNIDADES
- UE UNIDAD DE EJECUCION
- CA.UE UNIDAD DE EJECUCION CASCO ANTIGUO
- ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API
- ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA AOP

ÁMBITOS A DESARROLLAR MEDIANTE PLAN ESPECIAL:

- ÁMBITO PE MURO DE SANTIAGO (Aprobado Defintivamente)
- ÁMBITO PERI COLEGIATA (Aprobado Defintivamente)
- ÁMBITO PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACION
- ÁMBITO PE DEL BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO

ÁREAS HOMOGÉNEAS

- CONTORNO DEL ÁREA

CLASIFICACIÓN:

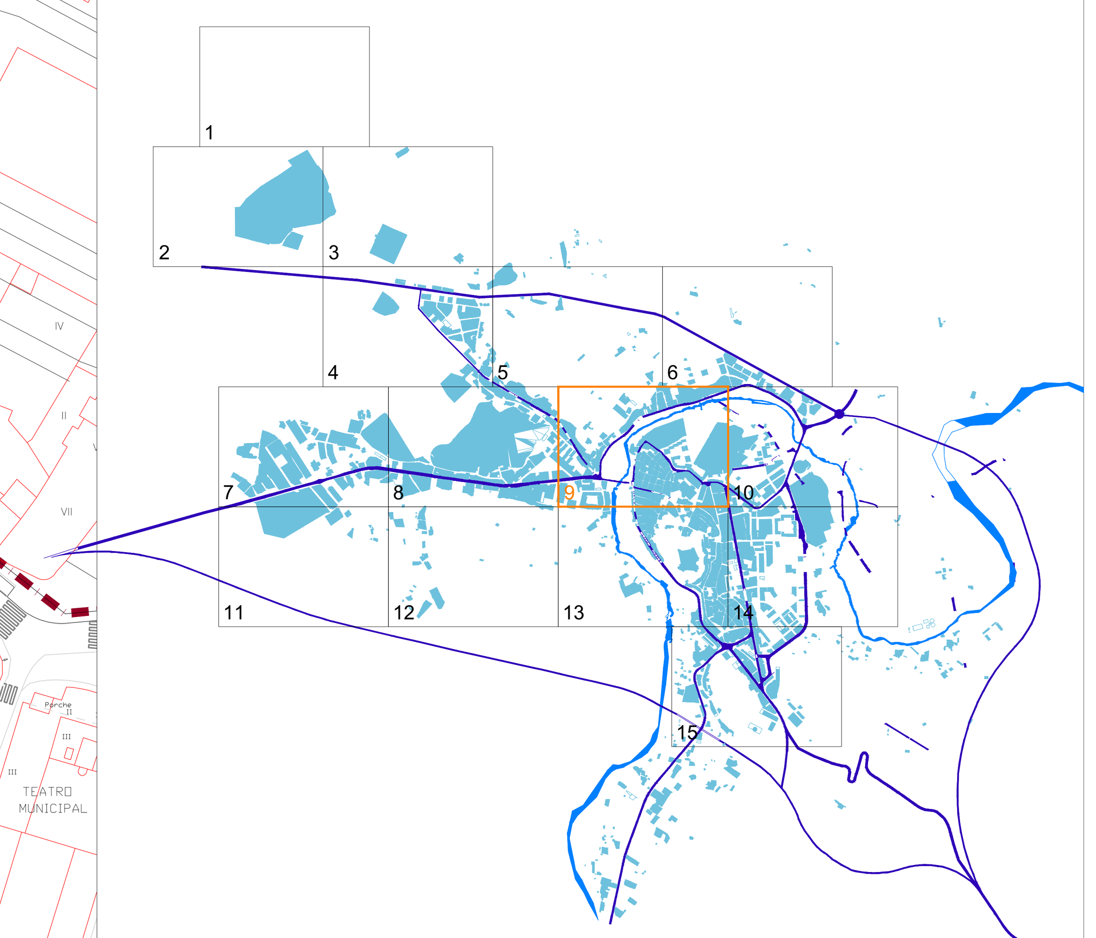
CA	CASCO ANTIGUO
EM	EDIFICACION EN MANZANA
EB	EDIFICACION EN BLOQUE
EH	EDIFICACION EN HILERA
EUH	EDIFICACION UNIFAMILIAR EN HILERA
EUA	EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA
IM	INDUSTRIAL EN MANZANA
IA	INDUSTRIAL AISLADA
E/Ep	EQUIPAMIENTO PUBLICO/EQUIPAMIENTO PRIVADO
ZV/ZVp	ZONA VERDE PUBLICA/ZONA VERDE PRIVADA

SISTEMAS GENERALES

- ÁREAS LIBRES

AFECCIONES

- ZONA PROTECCION PAISAJISTICA
- ZONA AFECCION DE LA VARIANTE



44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO ACTUAL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN

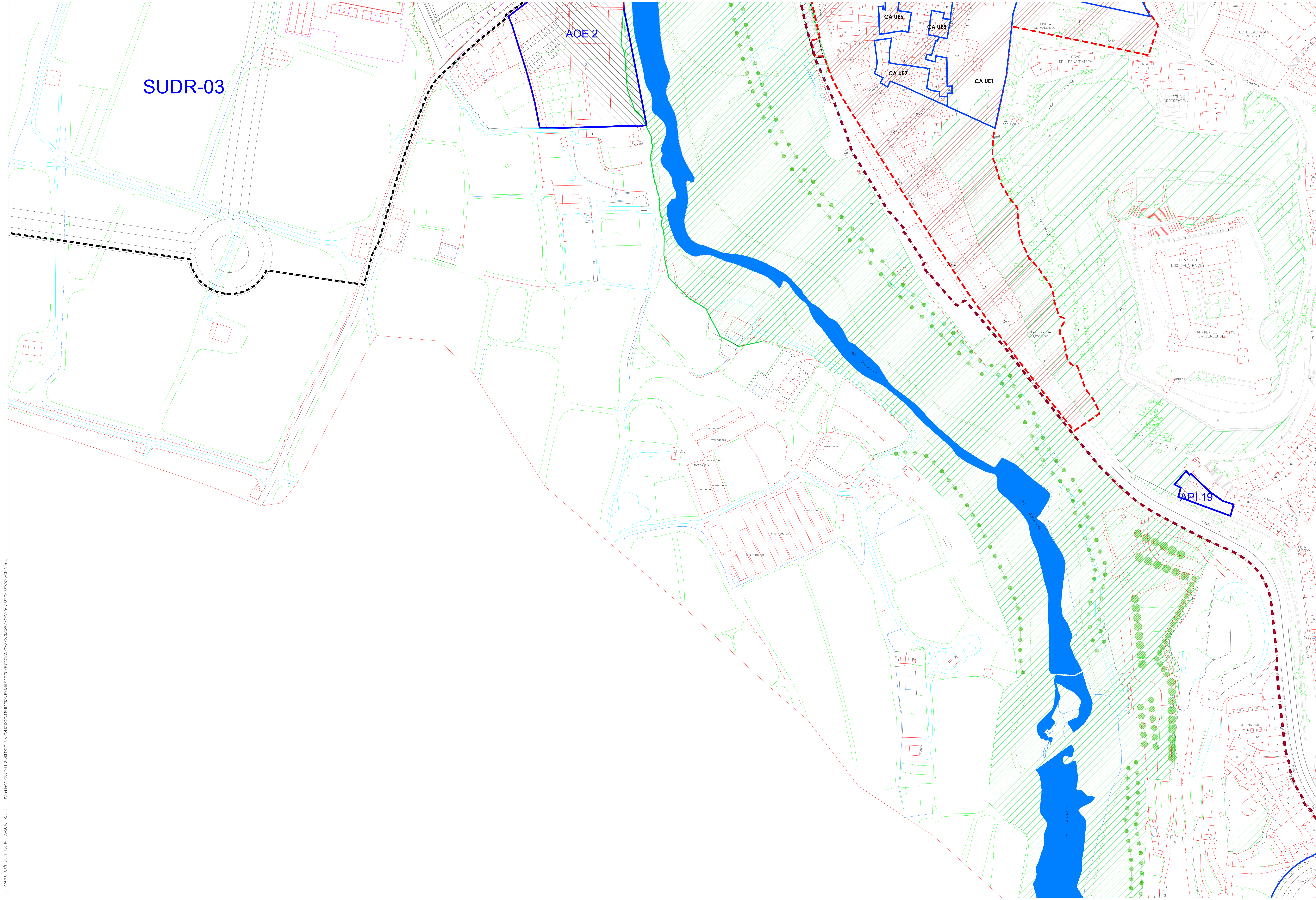
4.9

REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

0 25 50 100m

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000



CLASIFICACIÓN

SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUELO NO URBANIZABLE

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO O GESTIÓN

SECTOR DE PLANEAMIENTO

SUDR SECTOR RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUDI SECTOR INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

UNIDADES

UE UNIDAD DE EJECUCION

CA.UE UNIDAD DE EJECUCION CASCO ANTIGUO

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API

ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA AOP

ÁMBITOS A DESARROLLAR MEDIANTE PLAN ESPECIAL:

ÁMBITO PE MURO DE SANTIAGO (Aprobado Defintivamente)

ÁMBITO PERI COLEGIATA (Aprobado Defintivamente)

ÁMBITO PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACION

ÁMBITO PE DEL BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO

ÁREAS HOMOGÉNEAS

CONTORNO DEL ÁREA

CLASIFICACIÓN:

CA CASCO ANTIGUO

EM EDIFICACION EN MANZANA

EB EDIFICACION EN BLOQUE

EH EDIFICACION EN HILERA

EUH EDIFICACION UNIFAMILIAR EN HILERA

EUA EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA

IM INDUSTRIAL EN MANZANA

IA INDUSTRIAL AISLADA

E/Ep EQUIPAMIENTO PUBLICO/EQUIPAMIENTO PRIVADO

ZV/ZVp ZONA VERDE PUBLICA/ZONA VERDE PRIVADA

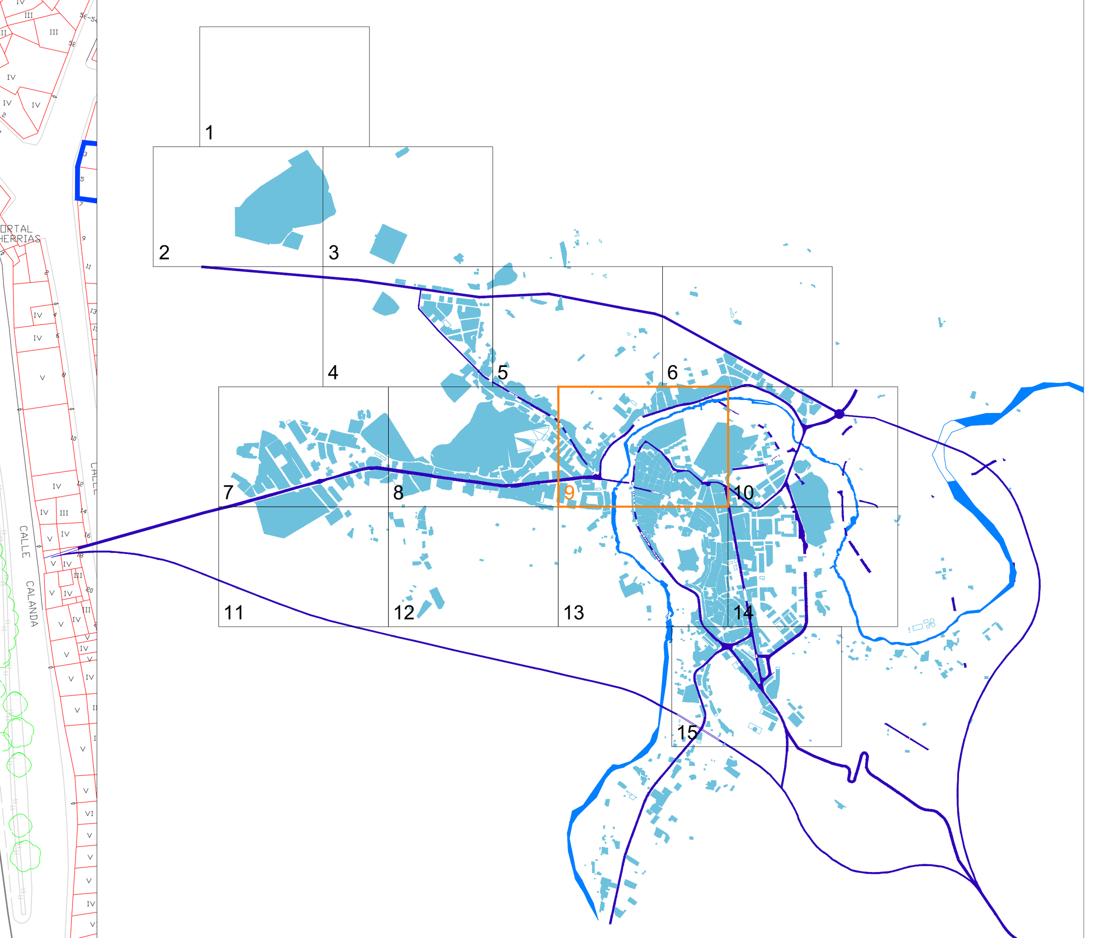
SISTEMAS GENERALES

ÁREAS LIBRES

AFECCIONES

ZONA PROTECCION PAISAJISTICA

ZONA AFECCION DE LA VARIANTE



44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO ACTUAL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN

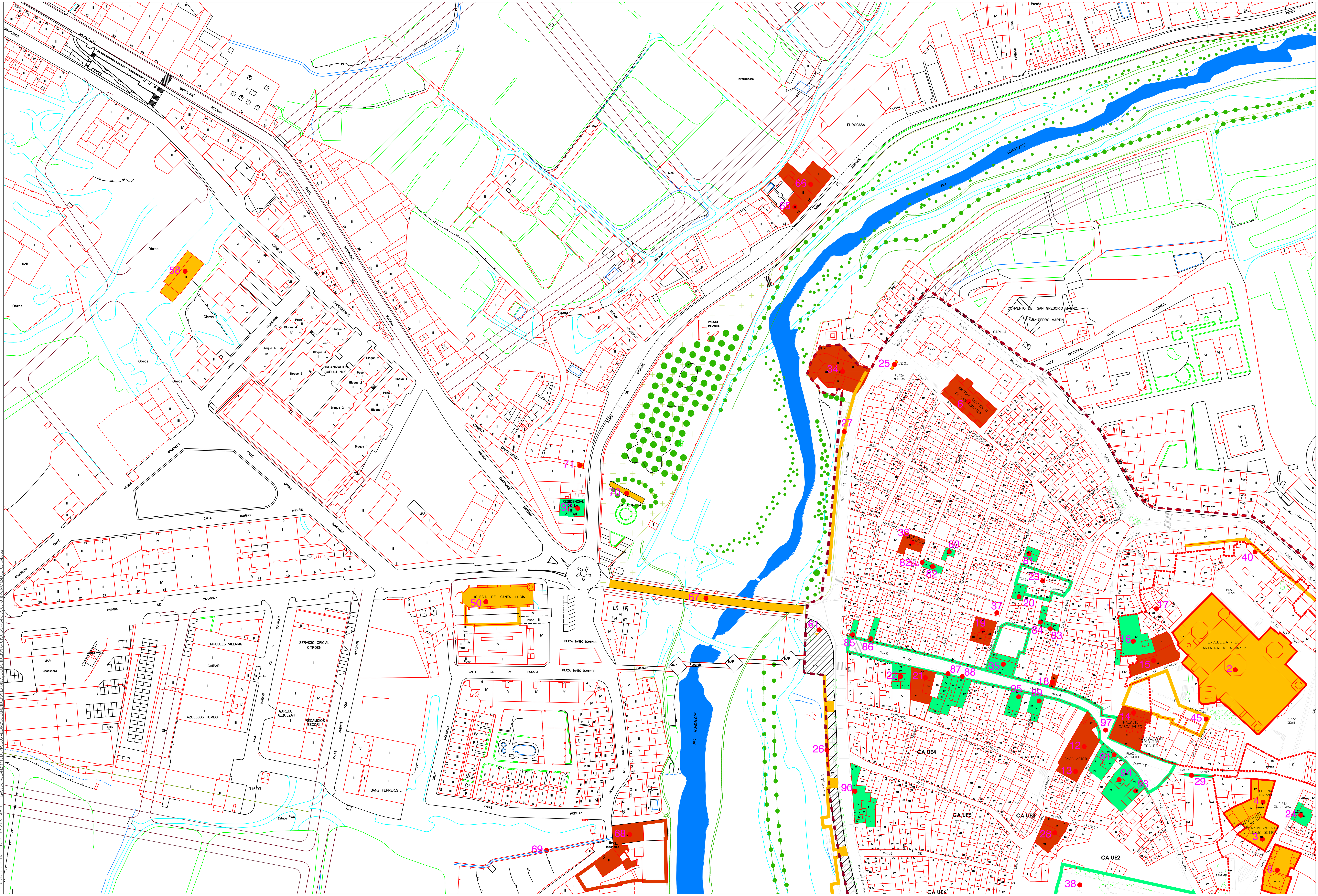
4.13

REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

0 25 50 100m

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000



LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y BIENES CATALOGADOS

B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)

B.C. (BIEN CATALOGADO)

ENTORNO DE PROTECCIÓN B.I.C.
Castillo de los Calatravos y Palacio de Comendadores (y entorno)
Iglesia de Santa María la Mayor (y entorno)
Casa Consistorial y Lonja (y entorno)
Muralla de Alcañiz
Torre de Gordizo
Torre del Campamento
Muro y escudo gótico

ENTORNO DE PROTECCIÓN B.C.
Iglesia del Carmen

nº Catálogo EDIFICIOS, ELEMENTOS Y RECINTOS CATALOGADOS

GRADO 1. PROTECCIÓN INTEGRAL

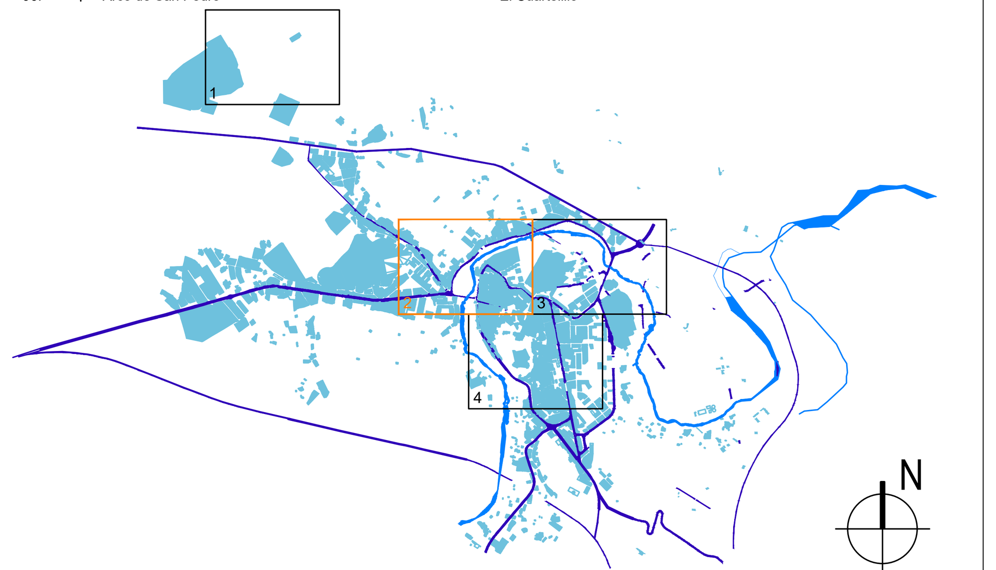
1.	Castillo de los Calatravos y Palacio de Comendadores	Ronda de Calatravos
2.	Iglesia de Santa María la Mayor	Pl. España, pl. Deán
3.	Casa Consistorial	Pl. España, 1
4.	Lonja	Pl. España, c/ Mayor 1
5.	Iglesia del Carmen	C/ Carmen 1, C/ Padre Nicolás Sancho,2
8.	Iglesia de los PP Escolapios	C/ Ángel Ruiz, 2, C/ Escolapios
9.	Iglesia de San Francisco	Plaza de San Francisco
25.	Antigua Portada Convento de San Gregorio	Plaza de las Monjas
26.	Muro de Santiago	Muro de Santiago
27.	Muro de Santa María. Muralla S. XIV	Muro de Santa María
30.	Capilla Virgen de Loreto	C/ Virgen de Loreto con C/ Padre Vidal
31.	Torreón de la Muralla	C/ Calanda
32.	Muralla de Antigua Iglesia de San Pedro	C/ Escolapios
39.	Muralla C/ Blasco y C/ Pruneda	C/ Blasco y C/ Pruneda
40.	Muralla Ronda de Belchite	Ronda de Belchite
41.	Muralla Ronda de Teruel	Ronda de Teruel
42.	Muralla ladera SO del Castillo	Ladera SO del Castillo
43.	Arcos góticos entre calles Alejandre y Blasco	C/ Alejandre y C/ Blasco
44.	Horno de San Pedro	Plaza San Pedro y C/ S. Vicente Ferrer
45.	Arcos del Cantón de las Campanas	Cantón de las Campanas
46.	Capilla San Antonio Abad	Plaza Mendizábal
49.	Ermita Virgen de Pueyos	A 2 km.
50.	Iglesia de Sto. Domingo	Pl. Sto. Domingo, Ctra. de Zaragoza
51.	Ermita de San Pascual	Val de Judíos (Olivar de Montoro)
52.	Ermita de la Encarnación	Val de Judíos
53.	Ermita de la Virgen de la Peña	Ctra. Alcañiz-Valmuel, (a 5 km).
54.	Ermita de San Miguel	El Plano, (a 8 km).
55.	Ermita Vieja de Pueyos	a 150 m. de la ermita grande
56.	Ermita Sta. Bárbara	Loma de Sta. Bárbara, al Norte
57.	Ermita de San Bartolomé	Plana de los Santos, (a 4 km).
59.	Capilla de San José	Camino de Pueyos (Barrio de San José)
60.	Capilla del Cementerio	Cementerio Municipal
61.	Capilla Ntra. Sra. del Pilar	Muro de Santiago con C/ Mayor
62.	Capilla de San Roque	C/ Caldereros, 21
63.	Monumento de Pueyos Obelisco Guerra de Independencia	Próximo a Ermita de Pueyos
64.	El Aventador de Pueyos	Santuario de Pueyos
67.	Puente Viejo	Acceso Ctra. Zaragoza
69.	Acueducto	Camino de San Antonio
70.	Fuente de los 72 Caños	Parque de La Glorieta
71.	Muro y Escudo gótico	Paseo de Andrade
72.	Puente nuevo	Ctra. de Caspe
82bis.	Pinturas murales	C/ Ramón y Cajal 18

GRADO 2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

5 bis.	Claustro convento Carmen	C/ P. Nicolás Sancho, 4
6.	Iglesia Convento de San Gregorio	C/ de las Monjas, 34
7.	Casa en Calle Alejandre	C/ Alejandre, 5 y 7
10.	Teatro Municipal	Pl. San José 4, C/ Pruneda
11.	Mercado Municipal	Pl. Mercado 1, C/ Pruneda
12.	Casa Palacio Ardid	C/ Mayor 13, C/ Santa Pau 2
13.	Casa Palacio Calpe	C/ Santa Pau, 4
14.	Casa Mainar	C/ Mayor, 22, C/ Mazaleón
15.	Granero Almudí	C/ Infanzonía 1 y 3, Mazaleón 2 y 4
17.	Casa del Deán	C/ Deán, 24
19.	Casa Calandetas	C/ Cueva 21, C/ T. Moore
21.	Casa Palacio Julve	C/ Mayor 43, C/ Panfranco
28.	Casa Palacio de Doña Concha	Cantón del Castillo 19-21 C/ Trinidad
34.	Molino harinero mayor	Pl. Monjas
36.	Horno Nuevo	C/ Torrecilla de Alcañiz 9
47.	Depósito de aguas	Ladera Norte de Pui Pinos
58.	Iglesia de Capuchinos	C/ Capuchinos El Batán
65.	Casa modernista	Paseo Andrade, 14
66.	Casa modernista	Paseo Andrade, 15
68.	El Batán. Fábrica de Lanas	Camino de San Antonio 19
74.	Casa modernista	C/ Alejandre, 14

GRADO 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL

16.	Posada Barnolas	C/ Mazaleón 6 y 8
18.	Casa en Mayor 36	C/ Mayor 36 C/ Salinas 2
20.	Casa en Plaza Almudines	C/ Teniente Moore, 8, Almudines
22.	Casa en Mayor 45	C/ Mayor 45
23.	Plaza de los Almudines	Plaza de los Almudines
24.	Casa Parroquial	Plaza España 3
29.	Casa Ram	C/ Mayor 11 C/ Palomar
33.	Antigua Casa los Díaz	Plaza Mendizábal 16
35.	Casa antiguo Cine Guallar	C/ Mayor 44, Tte. Moore, Cueva
37.	Horno Viejo	C/ Teniente Moore y C/ Cueva
38.	El Cuartelillo	Glorieta de Valencia o del Cuartelillo
48.	Calle de los Toros	Calle de los Toros
75.	Casa en Alejandre 23	C/ Alejandre 23
76.	Casa en Carmen 4	C/ Carmen 4
77.	Casa en Carmen 29	C/ Carmen 29
78.	Casa en Carmen 7-9	C/ Carmen 7-9
79.	Casa en Padre Vidal 44	C/ Padre Vidal 44
80.	Casa en Torrecilla de Alcañiz 7	C/ Torrecilla de Alcañiz 7
81.	Casa en Teniente Moore 12	C/ Teniente Moore, 12
82.	Casa en Ramón y Cajal 18	C/ Ramón y Cajal 18
83.	Casa en Cueva 10	C/ de la Cueva 10
84.	Casa en Cueva 12	C/ de la Cueva 12
85.	Casa en Mayor 72	C/ Mayor 72
86.	Casa en Mayor 68	C/ Mayor 68
87.	Casa en Mayor 41	C/ Mayor 41
88.	Casa en Mayor 39	C/ Mayor 39
89.	Casa en Mayor 25	C/ Mayor 25
90.	Casa Muro Santiago 13, 15, 17	C/ Muro de Santiago 13-15-17
91.	Casa Plaza Cabañero 6	Plaza Cabañero 6
92.	Casa Roig	C/ Andrade, 1
93.	Casa Plaza Cabañero 3	Plaza Cabañero 3
94.	Casa Plaza Cabañero 4	Plaza Cabañero 4
95.	Casa en Mayor 29	C/ Mayor 29
96.	Arco de San Pedro	El Cuartelillo



44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO ACTUAL
PATRIMONIO

5.2

REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

0 25 50 100m

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000

DOCUMENTO Nº 5

PLANOS CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

INDICE:

2.9. ALINEACIONES. (1:1.000)

2.13. ALINEACIONES. (1:1.000)

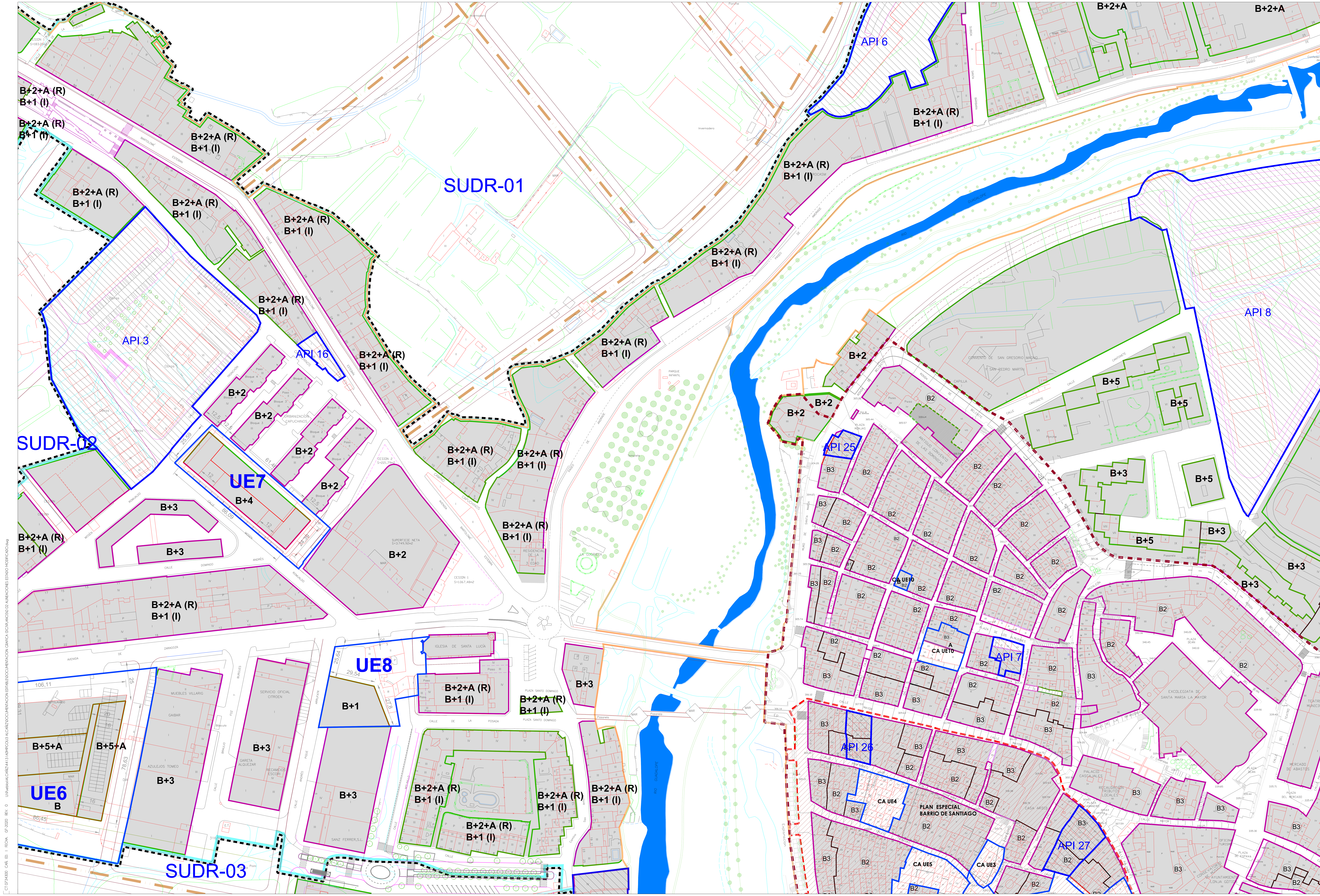
3.9. USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS. (1:1.000)

3.13. USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS. (1:1.000)

4.9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. (1:1.000)

4.13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. (1:1.000)

5.2. PATRIMONIO. (1:1.000)



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 PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
- ÁMBITO PE BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO
- LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

DETERMINACIONES FORMALES

ALINEACIONES

- ALINEACIÓN OFICIAL
- ESPACIO LIBRE EN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN CONSTR. OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN CONSTR. OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN CONSTR. MAX.
- ALINEACIÓN CONSTR. MÁX. EN PLANTAS ELEVADAS
- ALINEACIÓN DE SUSTITUCIÓN
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN (LEY 25/1988, DE CARRETERAS DEL ESTADO)
- LÍNEA DIVISORIA DE CAMBIO DE ALTURA

DISEÑO URBANO

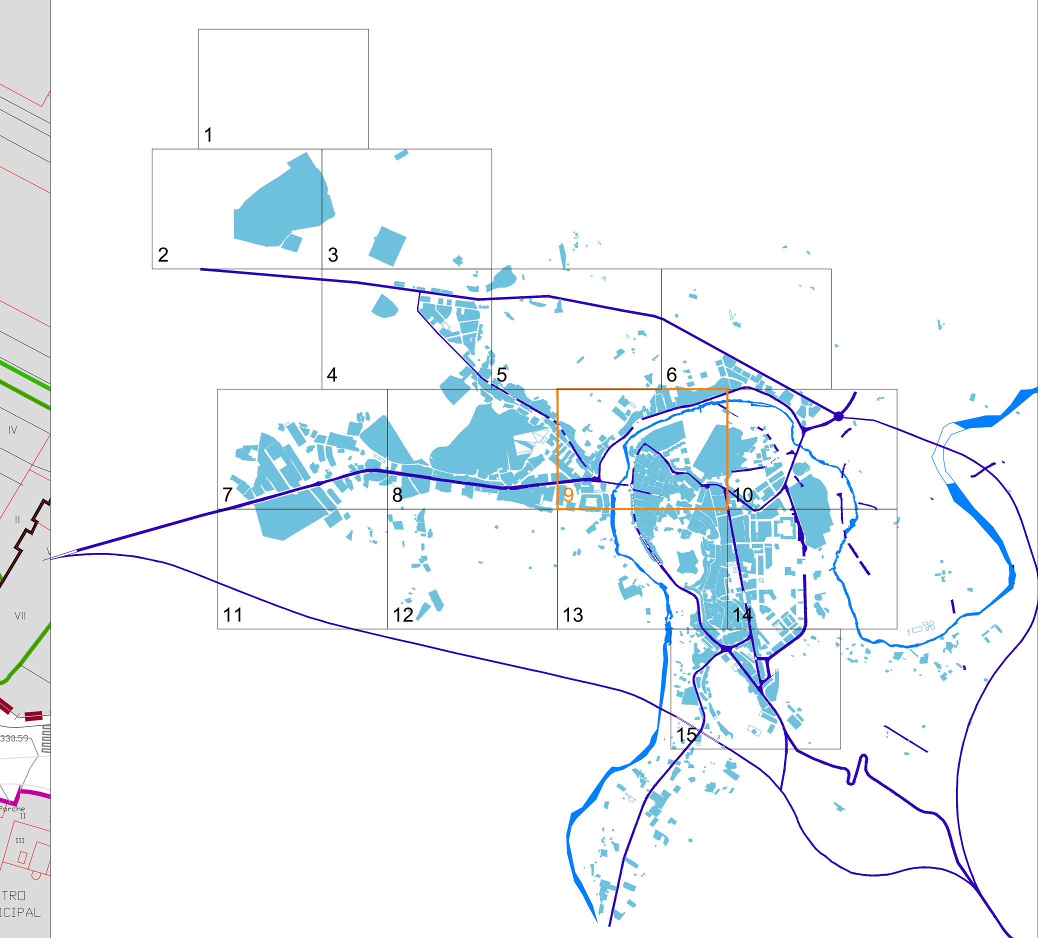
- EJES PRIMARIOS SUELO URBANIZABLE
- EJES SECUNDARIOS SUELO URBANIZABLE

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

B1 B+I Nº DE PLANTAS

RASANTES

456.12 ALTURA RASANTE



44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO MODIFICADO
ALINEACIONES

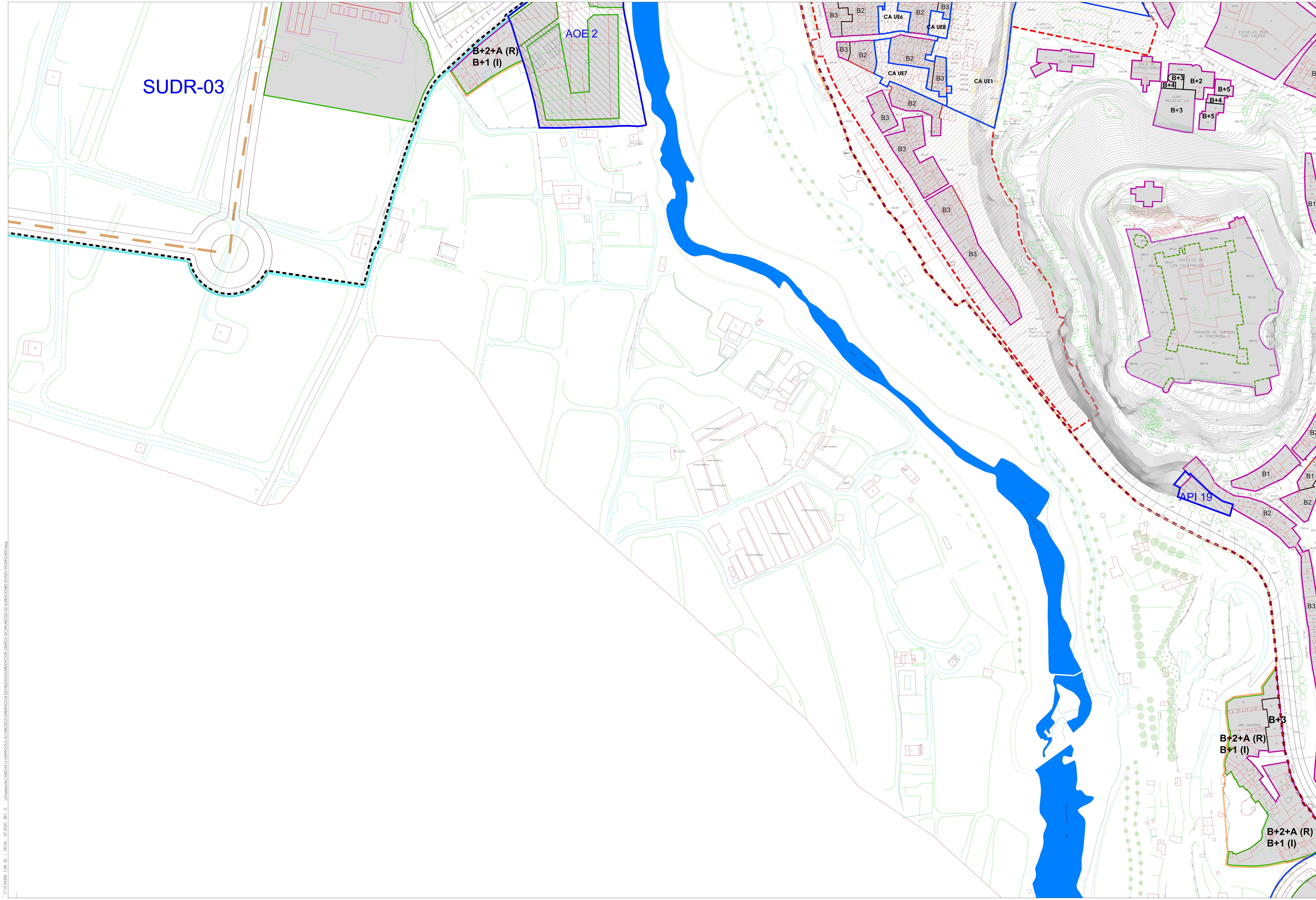
2.9

REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

0 25 50 100m

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000



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 PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
- ÁMBITO PE BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO
- LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

DETERMINACIONES FORMALES

ALINEACIONES

- ALINEACIÓN OFICIAL
- ESPACIO LIBRE EN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN CONSTR. OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN CONSTR. OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN CONSTR. MAX.
- ALINEACIÓN CONSTR. MÁX. EN PLANTAS ELEVADAS
- ALINEACIÓN DE SUSTITUCIÓN
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN (LEY 25/1988, DE CARRETERAS DEL ESTADO)
- LÍNEA DIVISORIA DE CAMBIO DE ALTURA

DISEÑO URBANO

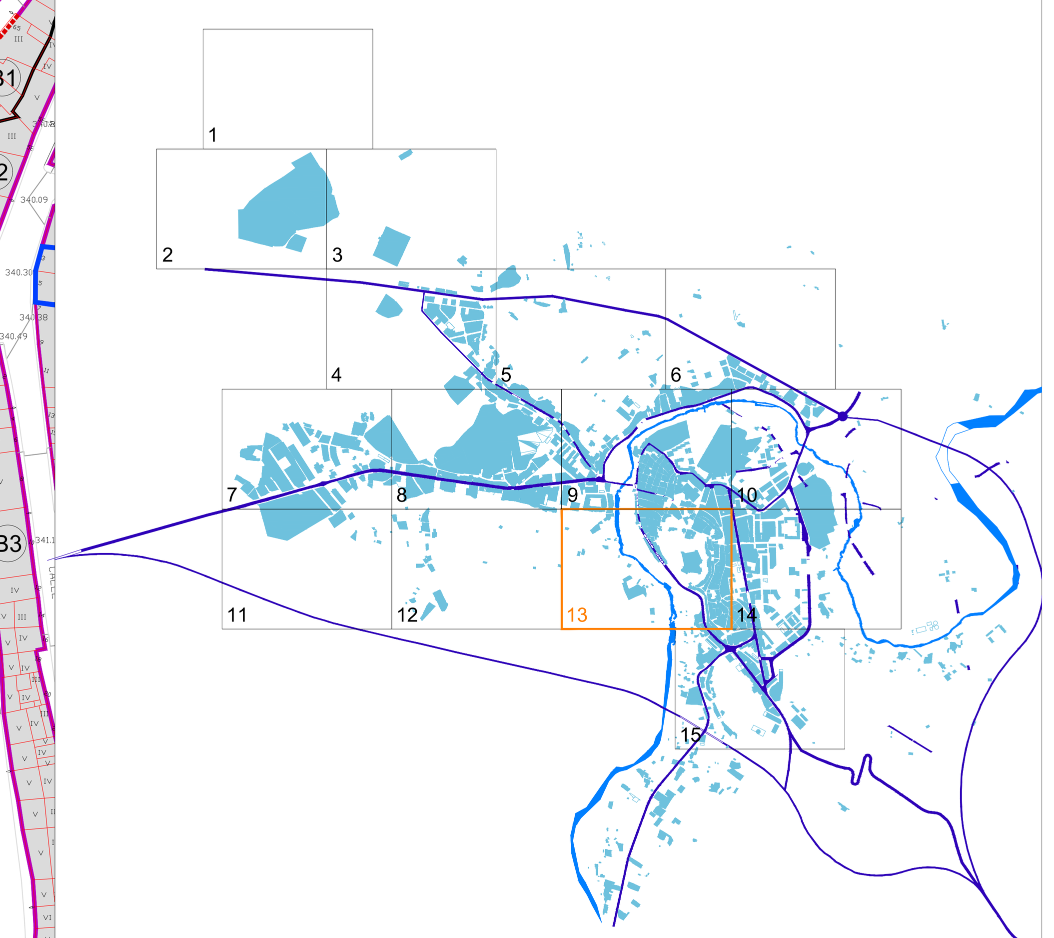
- EJES PRIMARIOS SUELO URBANIZABLE
- EJES SECUNDARIOS SUELO URBANIZABLE

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

B1 B+I Nº DE PLANTAS

RASANTES

456.12 ALTURA RASANTE



44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO MODIFICADO
ALINEACIONES

2.13

REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

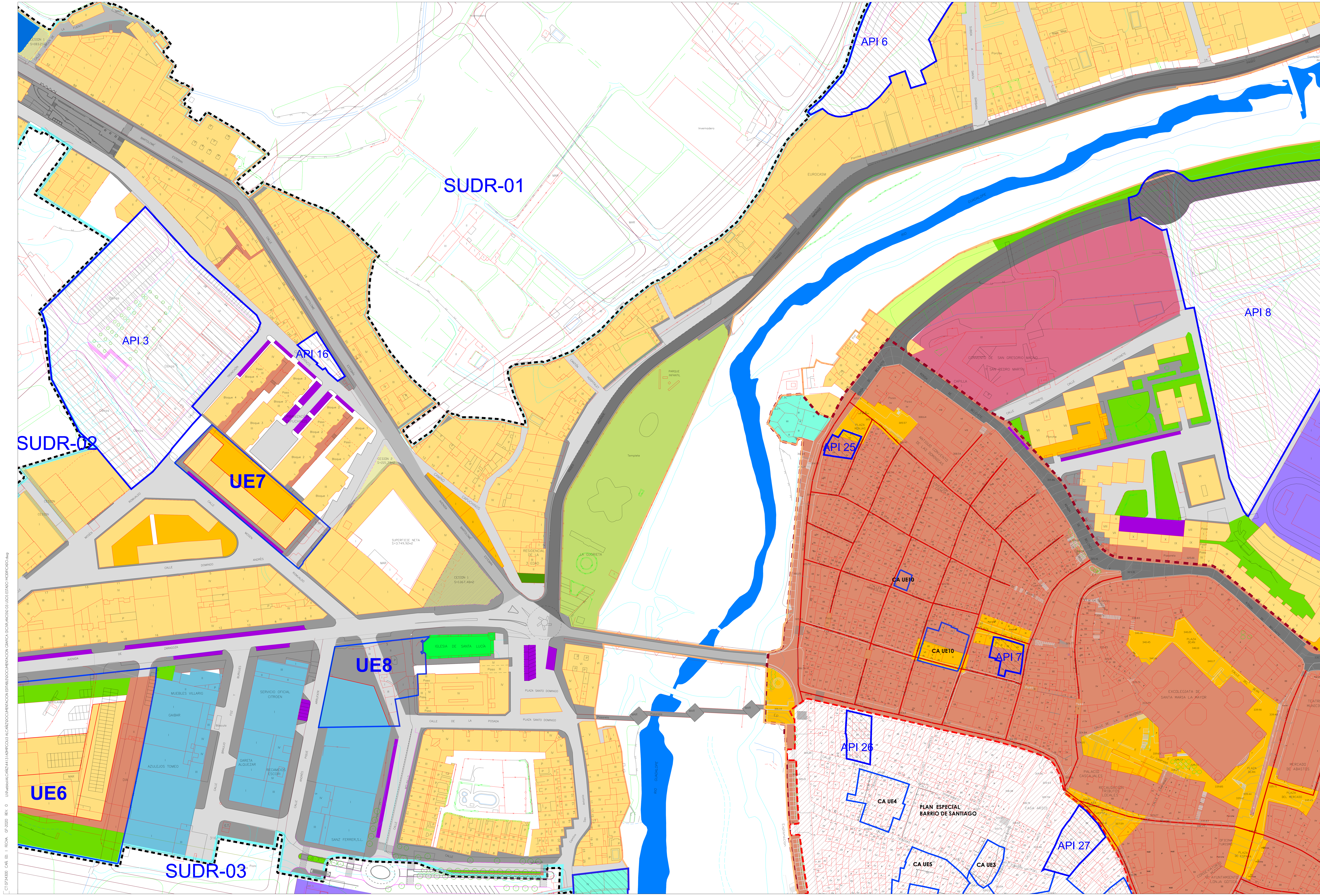
Turiving ingeniería y edificación

CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

N

0 25 50 100m

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000



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 PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
- ÁMBITO PE BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO
- LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

DETERMINACIONES FUNCIONALES. CALIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO

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

EQUIPAMIENTOS

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

AREAS LIBRES

- JARDIN
- PARQUE
- CAUCE FLUVIAL
- PLAZA PAVIMENTADA
- ZONAS LIBRES PRIVADAS

APARCAMIENTO

- APARCAMIENTO

SISTEMA VIARIO Y PEATONAL

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

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL

44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO MODIFICADO
USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS

3.9

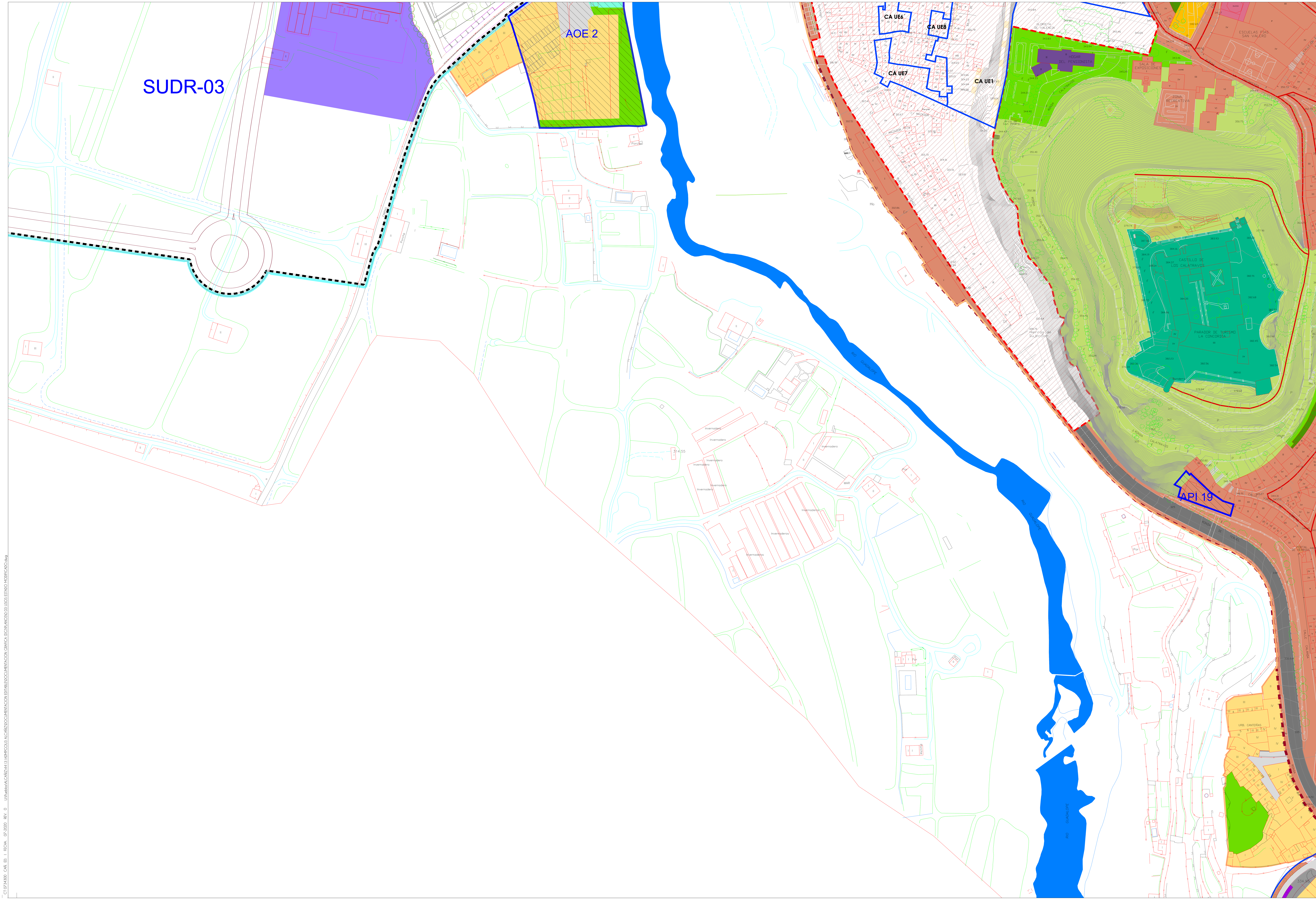
REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

0 25 50 100m

N

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000



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 PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
- ÁMBITO PE BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO
- LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

DETERMINACIONES FUNCIONALES. CALIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO

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

EQUIPAMIENTOS

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

AREAS LIBRES

- JARDIN
- PARQUE
- CAUCE FLUVIAL
- PLAZA PAVIMENTADA
- ZONAS LIBRES PRIVADAS

APARCAMIENTO

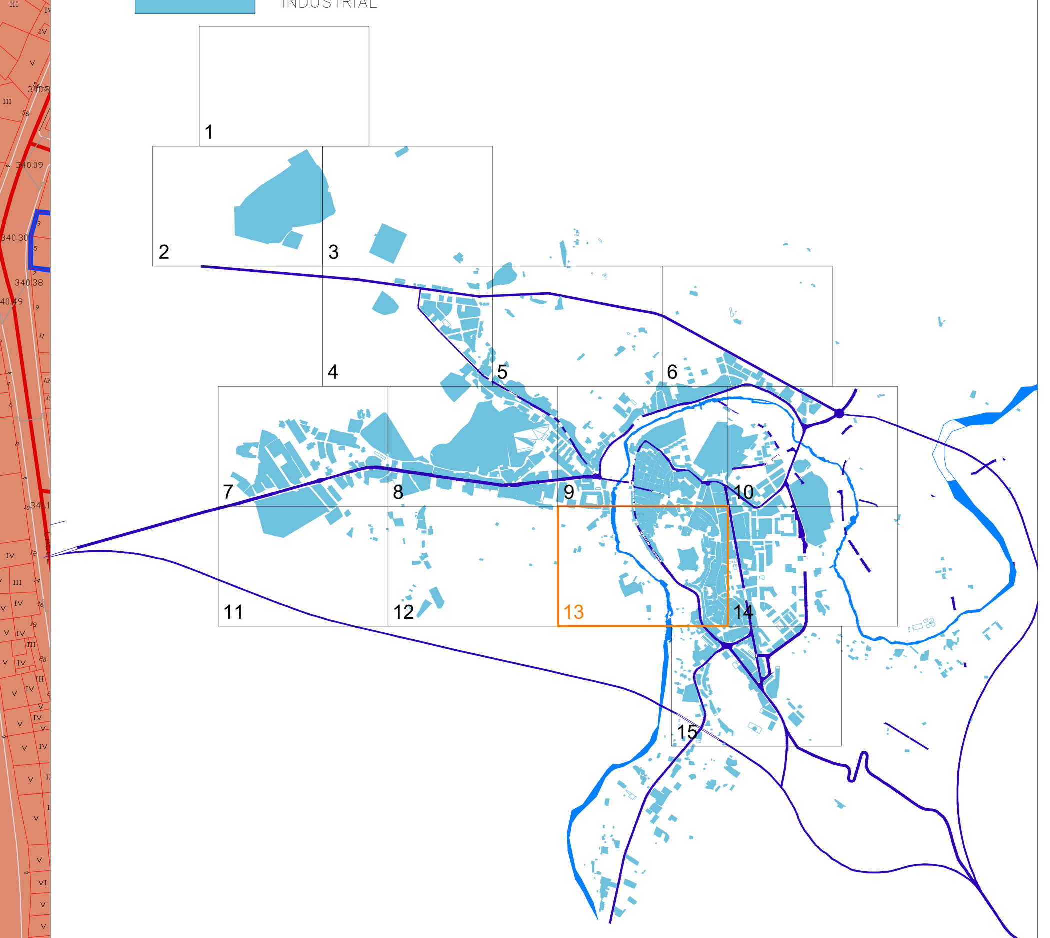
- APARCAMIENTO

SISTEMA VIARIO Y PEATONAL

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

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL



44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO MODIFICADO
USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS

3.13

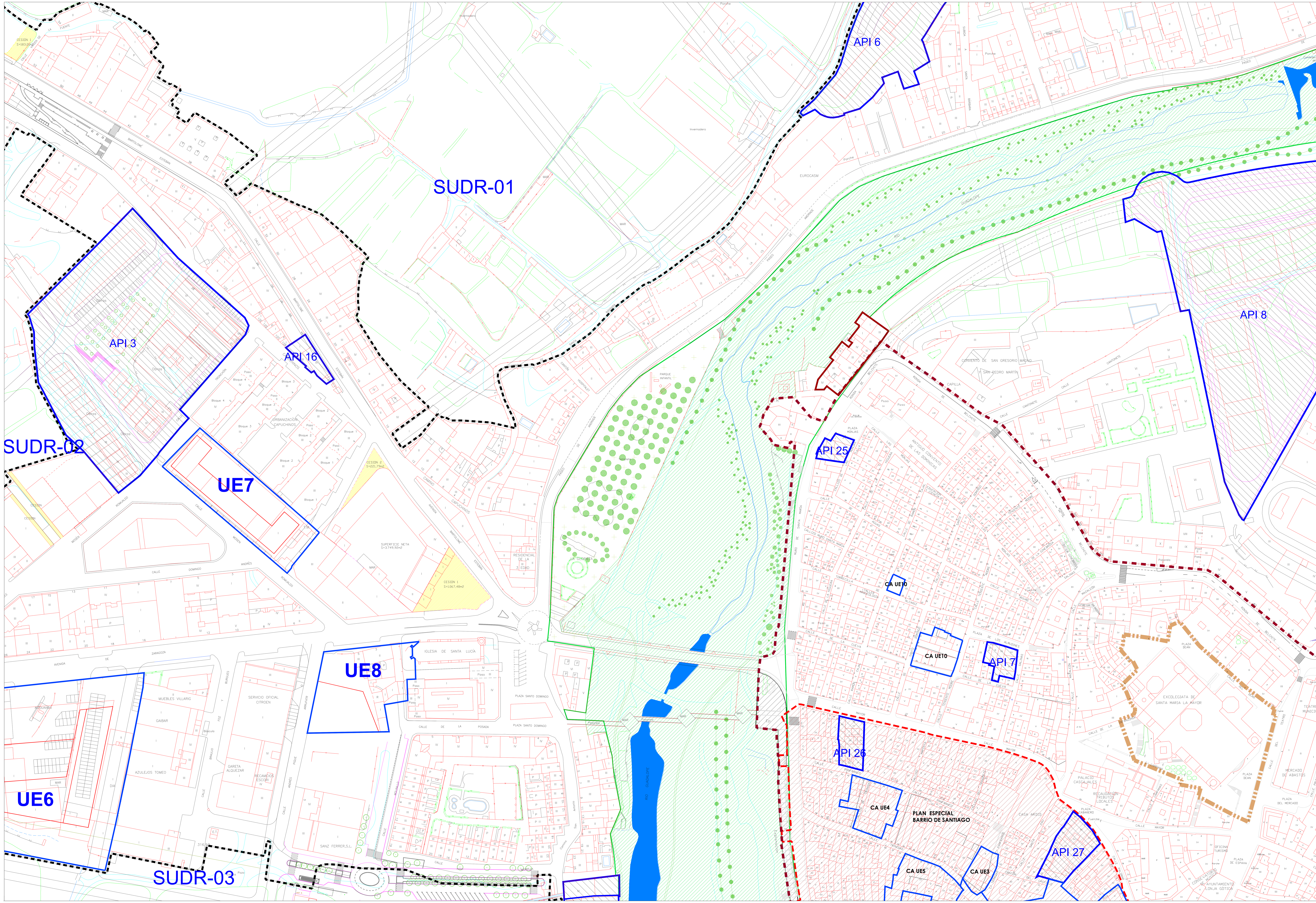
REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

0 25 50 100m

N

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000



CLASIFICACIÓN

SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO O GESTIÓN

- SECTOR DE PLANEAMIENTO
- SUDR SECTOR RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUDI SECTOR INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- UNIDADES
- UE UNIDAD DE EJECUCION
- CA.UE UNIDAD DE EJECUCION CASCO ANTIGUO
- ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API
- ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA AOP

ÁMBITOS A DESARROLLAR MEDIANTE PLAN ESPECIAL:

- ÁMBITO PE MURO DE SANTIAGO (Aprobado Defintivamente)
- ÁMBITO PERI COLEGIATA (Aprobado Defintivamente)
- ÁMBITO PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACION
- ÁMBITO PE DEL BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO

ÁREAS HOMOGÉNEAS

CONTORNO DEL ÁREA

CLASIFICACIÓN:

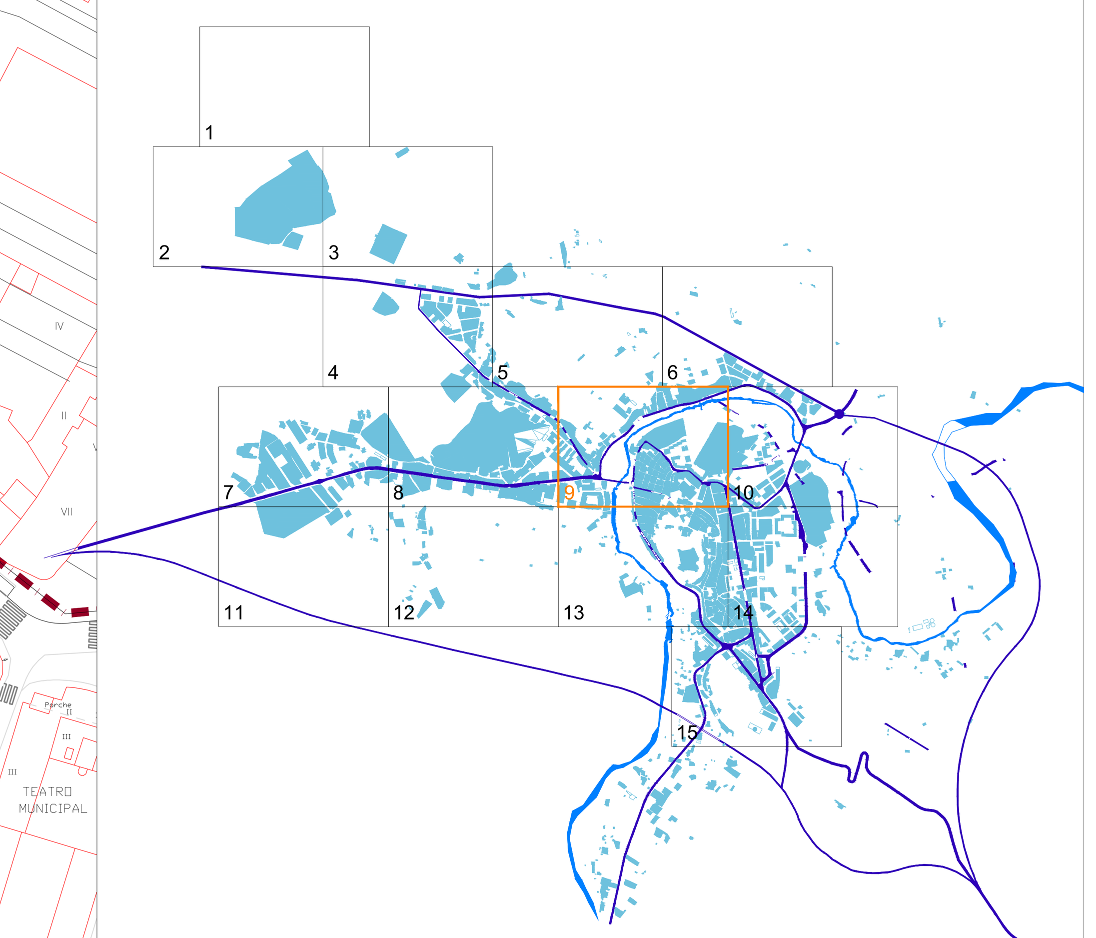
CA	CASCO ANTIGUO
EM	EDIFICACION EN MANZANA
EB	EDIFICACION EN BLOQUE
EH	EDIFICACION EN HILERA
ECM	EDIFICACION COMPLEJO MODULAR
EUH	EDIFICACION UNIFAMILIAR EN HILERA
EUA	EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA
IM	INDUSTRIAL EN MANZANA
IA	INDUSTRIAL AISLADA
E/Ep	EQUIPAMIENTO PUBLICO/EQUIPAMIENTO PRIVADO
ZV/ZVp	ZONA VERDE PUBLICA/ZONA VERDE PRIVADA

SISTEMAS GENERALES

- ÁREAS LIBRES

AFECCIONES

- ZONA PROTECCION PAISAJISTICA
- ZONA AFECCION DE LA VARIANTE



44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO MODIFICADO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN

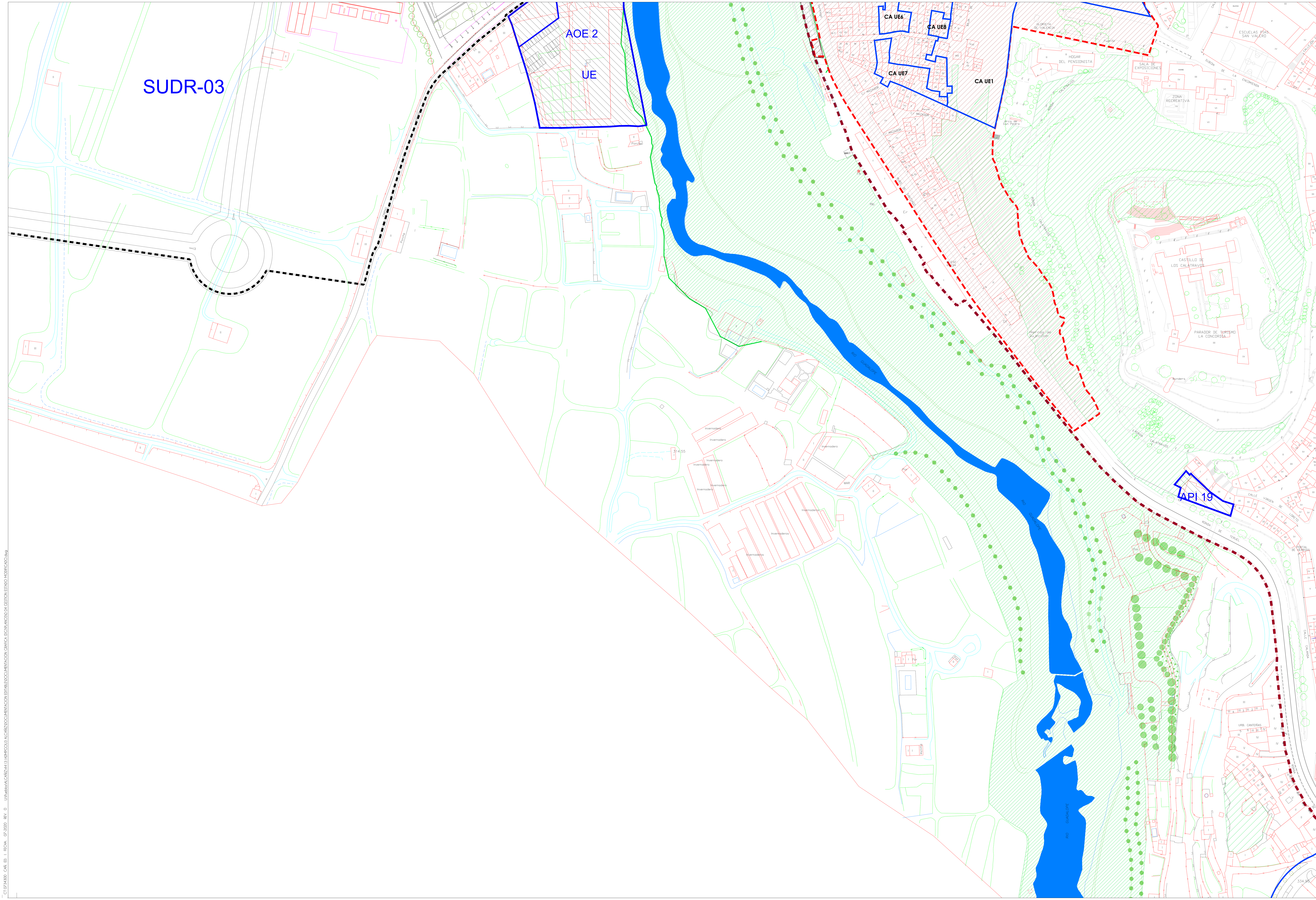
4.9

REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

0 25 50 100m

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000



CLASIFICACIÓN

SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO O GESTIÓN

- SECTOR DE PLANEAMIENTO
- SUDR SECTOR RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUDI SECTOR INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- UNIDADES
- UE UNIDAD DE EJECUCION
- CA.UE UNIDAD DE EJECUCION CASCO ANTIGUO
- ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API
- ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA AOP

ÁMBITOS A DESARROLLAR MEDIANTE PLAN ESPECIAL:

- ÁMBITO PE MURO DE SANTIAGO (Aprobado Defintivamente)
- ÁMBITO PERI COLEGIATA (Aprobado Defintivamente)
- ÁMBITO PE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACION
- ÁMBITO PE DEL BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO

ÁREAS HOMOGÉNEAS

- CONTORNO DEL ÁREA

CLASIFICACIÓN:

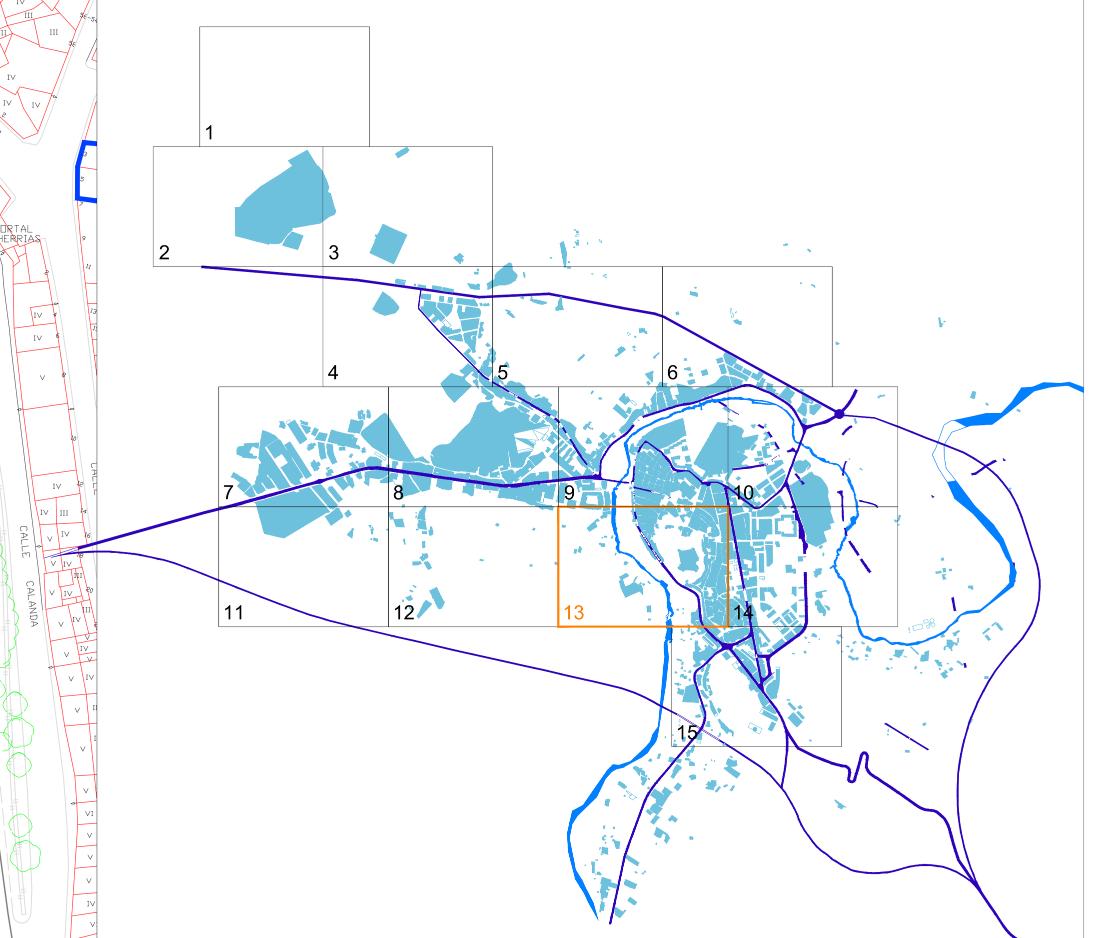
- CA CASCO ANTIGUO
- EM EDIFICACION EN MANZANA
- EB EDIFICACION EN BLOQUE
- EH EDIFICACION EN HILERA
- ECM EDIFICACION COMPLEJO MODULAR
- EUH EDIFICACION UNIFAMILIAR EN HILERA
- EUA EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA
- IM INDUSTRIAL EN MANZANA
- IA INDUSTRIAL AISLADA
- E/Ep EQUIPAMIENTO PUBLICO/EQUIPAMIENTO PRIVADO
- ZV/ZVp ZONA VERDE PUBLICA/ZONA VERDE PRIVADA

SISTEMAS GENERALES

- ÁREAS LIBRES

AFECCIONES

- ZONA PROTECCION PAISAJISTICA
- ZONA AFECCION DE LA VARIANTE



44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO MODIFICACIÓN
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN

4.13

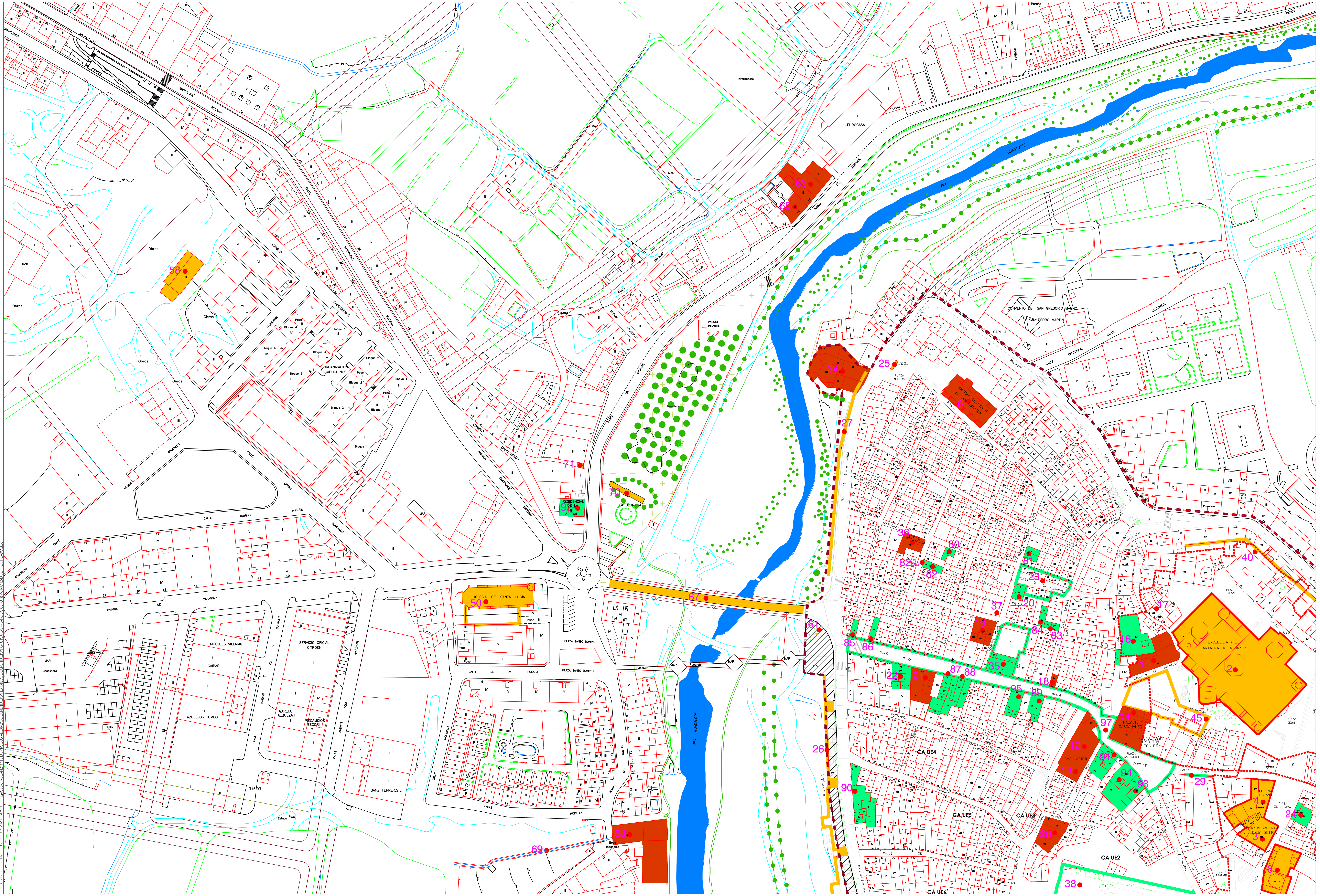
REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

0 25 50 100m

N

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000



LÍMITE DEL CASCO ANTIGUO

BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y BIENES CATALOGADOS

B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)

ENTORNO DE PROTECCIÓN B.I.C.
Castillo de los Calatravos y Palacio de Comendadores (y entorno)
Iglesia de Santa María la Mayor (y entorno)
Casa Consistorial y Lonja (y entorno)
Muralla de Alcañiz
Torre de Gordizo
Torre del Campamento
Muro y escudo gótico

B.C. (BIEN CATALOGADO)

ENTORNO DE PROTECCIÓN B.C.
Iglesia del Carmen

nº Catálogo EDIFICIOS, ELEMENTOS Y RECINTOS CATALOGADOS

GRADO 1. PROTECCIÓN INTEGRAL

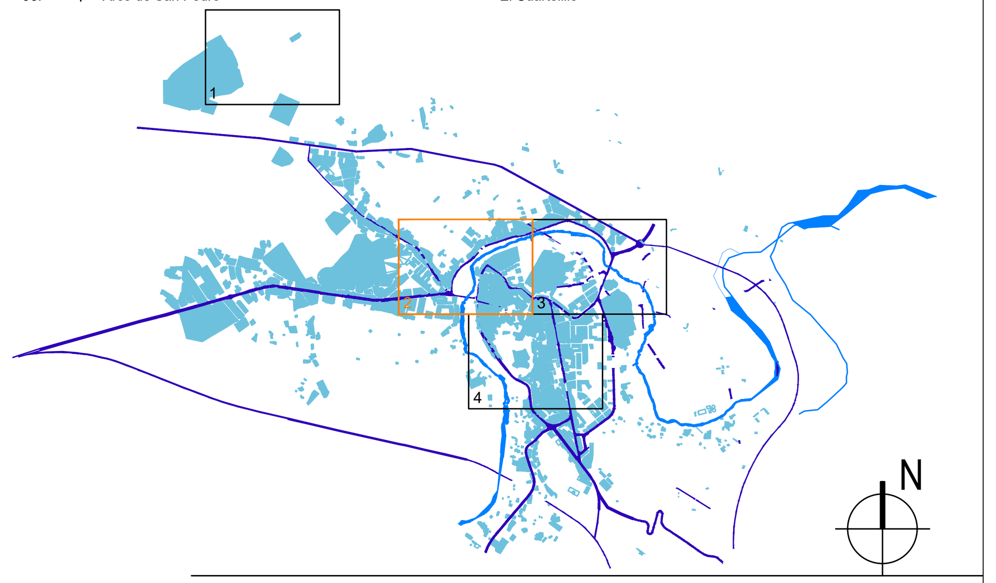
1.	Castillo de los Calatravos y Palacio de Comendadores	Ronda de Calatravos
2.	Iglesia de Santa María la Mayor	Pl. España, pl. Deán
3.	Casa Consistorial	Pl. España, 1
4.	Lonja	Pl. España, c/ Mayor 1
5.	Iglesia del Carmen	C/ Carmen 1, C/ Padre Nicolás Sancho,2
8.	Iglesia de los PP Escolapios	C/ Ángel Ruiz, 2, C/ Escolapios
9.	Iglesia de San Francisco	Plaza de San Francisco
25.	Antigua Portada Convento de San Gregorio	Plaza de las Monjas
26.	Muro de Santiago	Muro de Santiago
27.	Muro de Santa María. Muralla S. XIV	Muro de Santa María
30.	Capilla Virgen de Loreto	C/ Virgen de Loreto con C/ Padre Vidal
31.	Torreón de la Muralla	C/ Calanda
32.	Muralla de Antigua Iglesia de San Pedro	C/ Escolapios
39.	Muralla C/ Blasco y C/ Pruneda	C/ Blasco y C/ Pruneda
40.	Muralla Ronda de Belchite	Ronda de Belchite
41.	Muralla Ronda de Teruel	Ronda de Teruel
42.	Muralla ladera SO del Castillo	Ladera SO del Castillo
43.	Arcos góticos entre calles Alejandre y Blasco	C/ Alejandre y C/ Blasco
44.	Horno de San Pedro	Plaza San Pedro y C/ S. Vicente Ferrer
45.	Arcos del Cantón de las Campanas	Cantón de las Campanas
46.	Capilla San Antonio Abad	Plaza Mendizábal
49.	Ermita Virgen de Pueyos	A 2 km.
50.	Iglesia de Sto. Domingo	Pl. Sto. Domingo, Ctra. de Zaragoza
51.	Ermita de San Pascual	Val de Judíos (Olivar de Montoro)
52.	Ermita de la Encarnación	Val de Judíos
53.	Ermita de la Virgen de la Peña	Ctra. Alcañiz-Valmuel, (a 5 km).
54.	Ermita de San Miguel	El Plano, (a 8 km).
55.	Ermita Vieja de Pueyos	a 150 m. de la ermita grande
56.	Ermita Sta. Bárbara	Loma de Sta. Bárbara, al Norte
57.	Ermita de San Bartolomé	Plana de los Santos, (a 4 km).
59.	Capilla de San José	Camino de Pueyos (Barrio de San José)
60.	Capilla del Cementerio	Cementerio Municipal
61.	Capilla Ntra. Sra. del Pilar	Muro de Santiago con C/ Mayor
62.	Capilla de San Roque	C/ Caldereros, 21
63.	Monumento de Pueyos Obelisco Guerra de Independencia	Próximo a Ermita de Pueyos
64.	El Aventador de Pueyos	Santuario de Pueyos
67.	Puente Viejo	Acceso Ctra. Zaragoza
69.	Acueducto	Camino de San Antonio
70.	Fuente de los 72 Caños	Parque de La Glorieta
71.	Muro y Escudo gótico	Paseo de Andrade
72.	Puente nuevo	Ctra. de Caspe
82bis.	Pinturas murales	C/ Ramón y Cajal 18

GRADO 2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

5 bis.	Claustro convento Carmen	C/ P. Nicolás Sancho, 4
6.	Iglesia Convento de San Gregorio	C/ de las Monjas, 34
7.	Casa en Calle Alejandre	C/ Alejandre, 5 y 7
10.	Teatro Municipal	Pl. San José 4, C/ Pruneda
11.	Mercado Municipal	Pl. Mercado 1, C/ Pruneda
12.	Casa Palacio Ardid	C/ Mayor 13, C/ Santa Pau 2
13.	Casa Palacio Calpe	C/ Santa Pau, 4
14.	Casa Mainar	C/ Mayor, 22, C/ Mazaleón
15.	Granero Almudí	C/ Infanzonía 1 y 3, Mazaleón 2 y 4
17.	Casa del Deán	C/ Deán, 24
19.	Casa Calandetas	C/ Cueva 21, C/ T. Moore
21.	Casa Palacio Julve	C/ Mayor 43, C/ Panfranco
28.	Casa Palacio de Doña Concha	Cantón del Castillo 19-21 C/ Trinidad
34.	Molino harinero mayor	Pl. Monjas
36.	Horno Nuevo	C/ Torrecilla de Alcañiz 9
47.	Depósito de aguas	Ladera Norte de Pui Pinos
58.	Iglesia de Capuchinos	C/ Capuchinos El Batán
65.	Casa modernista	Paseo Andrade, 14
66.	Casa modernista	Paseo Andrade, 15
68.	El Batán. Fábrica de Lanas	Camino de San Antonio 19
74.	Casa modernista	C/ Alejandre, 14

GRADO 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL

16.	Posada Barnolas	C/ Mazaleón 6 y 8
18.	Casa en Mayor 36	C/ Mayor 36 C/ Salinas 2
20.	Casa en Plaza Almudines	C/ Teniente Moore, 8, Almudines
22.	Casa en Mayor 45	C/ Mayor 45
23.	Plaza de los Almudines	Plaza de los Almudines
24.	Casa Parroquial	Plaza España 3
29.	Casa Ram	C/ Mayor 11 C/ Palomar
33.	Antigua Casa los Díaz	Plaza Mendizábal 16
35.	Casa antiguo Cine Guallar	C/ Mayor 44, Tte. Moore, Cueva
37.	Horno Viejo	C/ Teniente Moore y C/ Cueva
38.	El Cuartelillo	Glorieta de Valencia o del Cuartelillo
48.	Calle de los Toros	Calle de los Toros
75.	Casa en Alejandre 23	C/ Alejandre 23
76.	Casa en Carmen 4	C/ Carmen 4
77.	Casa en Carmen 29	C/ Carmen 29
78.	Casa en Carmen 7-9	C/ Carmen 7-9
79.	Casa en Padre Vidal 44	C/ Padre Vidal 44
80.	Casa en Torrecilla de Alcañiz 7	C/ Torrecilla de Alcañiz 7
81.	Casa en Teniente Moore 12	C/ Teniente Moore, 12
82.	Casa en Ramón y Cajal 18	C/ Ramón y Cajal 18
83.	Casa en Cueva 10	C/ de la Cueva 10
84.	Casa en Cueva 12	C/ de la Cueva 12
85.	Casa en Mayor 72	C/ Mayor 72
86.	Casa en Mayor 68	C/ Mayor 68
87.	Casa en Mayor 41	C/ Mayor 41
88.	Casa en Mayor 39	C/ Mayor 39
89.	Casa en Mayor 25	C/ Mayor 25
90.	Casa Muro Santiago 13, 15, 17	C/ Muro de Santiago 13-15-17
91.	Casa Plaza Cabañero 6	Plaza Cabañero 6
92.	Casa Roig	C/ Andrade, 1
93.	Casa Plaza Cabañero 3	Plaza Cabañero 3
94.	Casa Plaza Cabañero 4	Plaza Cabañero 4
95.	Casa en Mayor 29	C/ Mayor 29
96.	Arco de San Pedro	El Cuartelillo



44013ADMPGOU3

MODIFICACIÓN Nº3 DE LA REVISIÓN 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCAÑIZ -TERUEL-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ
PLAZA ESPAÑA, 1. 44600 ALCAÑIZ. (TERUEL)

NÚCLEO DE ALCAÑIZ
PLANO DE ESTADO MODIFICADO
PATRIMONIO

5.2

REDACTOR: ISMAEL VILLALBA ALEGRE

Turiving ingeniería y edificación
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO C/Los Enebros, 74, 1º. 44002 TERUEL
Telef. 978 61 88 00 Fax 978 61 87 90 e-mail:teruel@turiving.es

0 25 50 100m

JULIO DE 2020
ESCALA 1/1000

DOCUMENTO Nº 6

CATÁLOGO

FICHA 68 ESTADO ACTUAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCAÑIZ. CATALOGO	EL BATÁN, FÁBRICA DE LANAS	68

IDENTIFICACION DEL EDIFICIO

Nombre	Calle o Plaza	Manz.	Parc.
El Batán. Fábrica de Lanas	Camino de San Antón, 19		

GRADO DE PROTECCIÓN

II ESTRUCTURAL

SITUACION

FOTOGRAFIAS

DATOS Y CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

HISTORICOS Y ARQUITECTÓNICOS

Año/Epoca de construcción. ss. XVIII-XX
Estilo.
Autor.
Tipología. Fábrica
Descripción. Conjunto de estructuras industriales, entre las que destacan la gran nave con cubierta apoyada en estructuras de madera, chimenea de ladrillo de forma prismática. Junto al camino de San Antonio existe un edificio de sillería, de tres plantas, con ventanas y óculos moldurados barrocos, en el que desemboca el acueducto del camino de San Antonio.
Elementos de interés. Maquinaria de la antigua fábrica de lanas, así como dependencias anejas, balsas y acequias.

URBANISTICOS		PROPUESTA
Superficie de parcela	2569,12 m²	
Superficie ocupada	548,29 m²	
Superficie construida	1771,95 m²	
Altura. Nº plantas.		

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	INTERVENCIONES
Estructura. Muros de sillería y mampostería **Elementos horizontales.** **Cubierta.** Inclinada de teja **Cerramientos. Fachada.** Sillería **Carpintería.** **Escaleras.** **Otros** Chimenea prismática de ladrillo	
Valoración global. Estado Físico aparente Medio	OBRAS PERMITIDAS
	Conservación Consolidación Restauración Rehabilitación/ Reforma Derribos parciales

USO ACTUAL	USOS PERMITIDOS
Sin uso	Culturales Turísticos
PROPIEDAD Privada	

DETERMINACIONES PARTICULARES

- Repara daños por cableado agresivo
- Consolidación general de la fábrica

NOTAS Y OBSERVACIONES

Desde su construcción, ha tenido carácter industrial, relacionado con la fabricación de lanas, pieles, papel y quizá con un antiguo batán. Ha sufrido ampliaciones y reformas, estando en uso hasta mediados del siglo XX. Es uno de los pocos edificios de antigua industria textil que se conservan en la comarca, lo que le da un alto valor etnográfico y de arqueología industrial. Podría tener un uso de museo etnográfico o similar.

DOCUMENTO Nº 7

CATÁLOGO

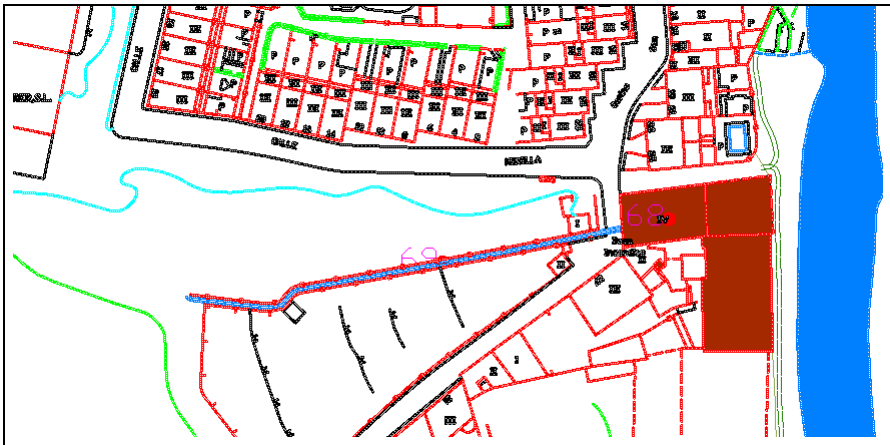
FICHA 68 ESTADO MODIFICADO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCAÑIZ. CATALOGO	EL BATÁN, FÁBRICA DE LANAS	68

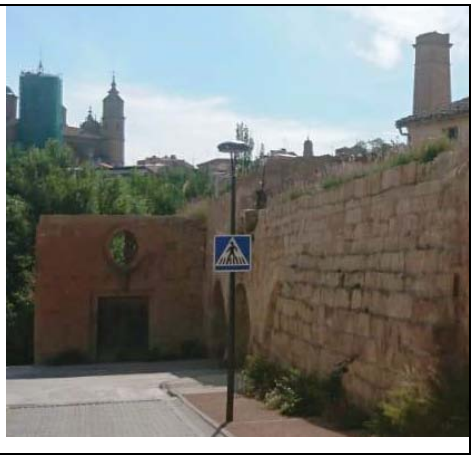
IDENTIFICACION DEL EDIFICIO

Nombre	Calle o Plaza	Manz.	Parc.	GRADO DE PROTECCIÓN
El Batán. Fábrica de Lanas	Camino de San Antón, 19			**II ESTRUCTURAL**

SITUACION



FOTOGRAFIAS



DATOS Y CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

HISTORICOS Y ARQUITECTÓNICOS

Año/Epoca de construcción. ss. XVIII-XX
Estilo.
Autor.
Tipología. Fábrica
Descripción. Conjunto de estructuras industriales, entre las que destacan la gran nave con cubierta apoyada en estructuras de madera, chimenea de ladrillo de forma prismática. Junto al camino de San Antonio existe un edificio de sillería, de tres plantas, con ventanas y óculos moldurados barrocos, en el que desemboca el acueducto del camino de San Antonio.
Elementos de interés. Maquinaria de la antigua fábrica de lanas, así como dependencias anejas, balsas y acequias.

URBANISTICOS		PROPUESTA
Superficie de parcela	1.189 m²	
Superficie ocupada	880 m²	
Superficie construida		
Altura. Nº plantas.		

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	INTERVENCIONES
Estructura. Muros de sillería y mampostería **Elementos horizontales.** **Cubierta.** Inclinada de teja **Cerramientos. Fachada.** Sillería **Carpintería.** **Escaleras.** **Otros** Chimenea prismática de ladrillo	
Valoración global. Estado Físico aparente Medio	OBRAS PERMITIDAS
	Conservación de chimenea y fachada del edificio denominado El Molinillo Restitución Consolidación Restauración Rehabilitación/ Reforma Derribos parciales

USO ACTUAL	USOS PERMITIDOS
Sin uso	Culturales Turísticos Equipamiento

PROPIEDAD Parte de la Diputación Provincial de Teruel. La parte restante propiedad privada se corresponde con terrenos de cesión obligatoria libre de cargas incluidos en el Área de Ordenación Específica AOE2

DETERMINACIONES PARTICULARES

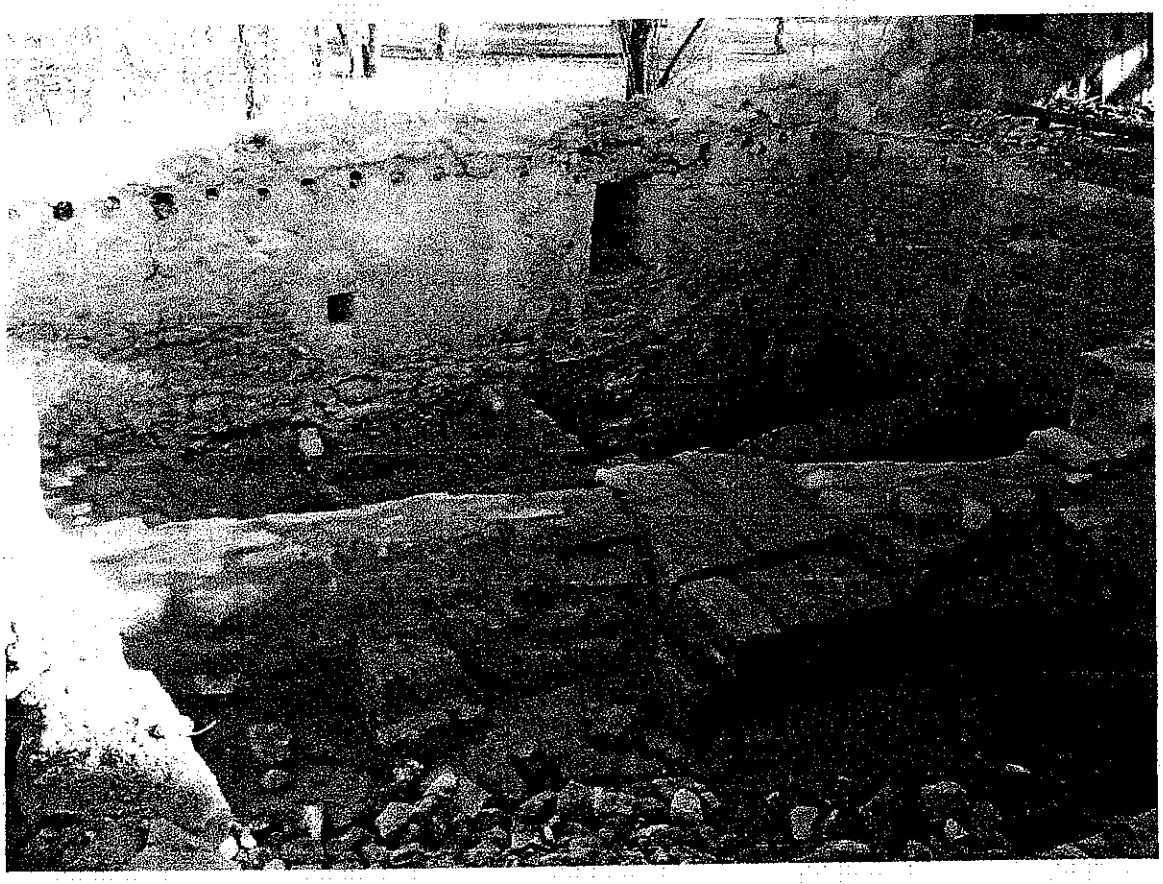
- Repara daños por cableado agresivo
- Restitución

NOTAS Y OBSERVACIONES

Desde su construcción, ha tenido carácter industrial, relacionado con la fabricación de lanas, pieles, papel y quizá con un antiguo batán. Ha sufrido ampliaciones y reformas, estando en uso hasta mediados del siglo XX. Es uno de los pocos edificios de antigua industria textil que se conservan en la comarca, lo que le da un alto valor etnográfico y de arqueología industrial.
En el año 2009 se convocó por la Diputación Provincial de Teruel concurso de ideas para diseñar el futuro Centro de Interpretación de las obras hidráulicas del Bajo Aragón y sede de la Diputación de Teruel en Alcañiz.
Las actuaciones a realizar deberán contemplar la recuperación y protección de los elementos de la infraestructura hidráulica vinculada a su antiguo uso, con el seguimiento arqueológico que proceda, debiendo cumplir las prescripciones establecidas en el Resolución de 2 de julio de 2010, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, relativa a los sondeos arqueológicos realizados en el edificio de “El Molinillo” y que se adjuntan como apéndice a la ficha catalográfica.
Posteriormente, en el año 2010, el avanzado estado de deterioro estructural de muros, forjados y cubiertas de la edificación conllevó la necesidad de efectuar obras de demolición parcial que se efectuaron en dos fases con seguimiento arqueológico. Esto sacó a la luz un molino harinero, cuyo origen data del siglo XIV. Este edificio sufrió diferentes modificaciones y ampliaciones, al menos dos molinos harineros más, hasta ser transformado en una fábrica de lanas a principios del siglo XX.

Iniciativas Culturales y Turísticas, S.L.
Crtra de Zaragoza, 118, Nave 1, Local A
44.600 ALCAÑIZ (Teruel)
CIF. B-44.137.586
Tel 978-870192

INFORME SOBRE RESTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO EN "EL MOLINILLO" DE ALCAÑIZ (TERUEL) Y PROPUESTA DE DERRIBO DEL EDIFICIO DEL SIGLO XX (2ª FASE)



LO 258/10

Alcañiz, febrero de 2011

Sign 6924-2

Iniciativas Culturales y Turísticas, S.L.
Crtra de Zaragoza, 118, Nave 1, Local A
44.600 ALCAÑIZ (Teruel)
CIF. B-44.137.586
Tel: 978 870 192

INFORME SOBRE RESTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO EN EL EDIFICIO DE "EL MOLINILLO" DE ALCAÑIZ (TERUEL) Y PROPUESTA DE DERRIBO DEL EDIFICIO DEL SIGLO XX (2ª FASE)

PREÁMBULO

El presente informe se elabora a petición de la Diputación Provincial de Teruel con la finalidad de informar al Ayuntamiento de Alcañiz sobre el interés de los restos arqueológicos hasta el momento aparecidos en el edificio de El Molinillo y, al mismo tiempo, solicitar a este Ayuntamiento los permisos necesarios para iniciar el derribo parcial del volumen principal del edificio en cuyo interior se ubica el cubo de un antiguo molino harinero, alimentado por un gran acueducto, y en el subsuelo, posiblemente, diversas estructuras pendientes de documentación.

La solicitud de permiso para la realización de las primeras catas y sondeos exploratorios en el interior de El Molinillo fue aprobada por la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón con fecha 26 de Marzo de 2010. Tras la presentación del informe correspondiente sobre los resultados de dichos trabajos (Expte 116/2010) la Dirección General de Patrimonio emitió una Resolución de fecha 2 de Julio de 2010 (de la que se adjunta copia) señalando una serie de prescripciones de obligado cumplimiento entre las que se incluye el control arqueológico del derribo de las construcciones recientes del edificio, la conservación de maquinaria de la antigua fábrica de lanas y la recuperación de las antiguas estructuras conservadas en la plantas baja y semisótano. El permiso para la realización estos trabajos fue aprobada mediante resolución de fecha 25 de noviembre de 2010.

DEL EDIFICIO

El edificio de El Molinillo de Alcañiz, se sitúa junto a la margen izquierda del río Guadalope, en el inicio del Camino de San Antonio donde se conserva en buen estado un gran acueducto que abasteció de agua y fuerza motriz los diferentes ingenios hidráulicos que se instalaron en el interior del mismo a lo largo de los últimos siglos. El origen de este edificio es antiguo ya que aparece citado a mediados del siglo XIV. El agua que llegaba por el acueducto y que utilizaba el antiguo molino procedía de la Laguna y de la Acequia Vieja, a través del "Escorredor de Mangón" denominado así en época moderna y en origen "el Brazal de la Mangranera", que se abrió en 1347, tal como indica Eduardo Jesús Taboada en *Mesa Revuelta*. Este mismo autor menciona que: "*El concejo de 1342 adquirió tierras para abrir un*

cauce de La Laguna al río, con el fin de sanear los campos y construir el molino harinero llamado Molinillo".

Desde el siglo XIV hasta mediado del siglo XX este edificio ha estado en uso de forma permanente como molino harinero y en su última fase como fábrica de lanas habiendo sufrido en este largo periodo de tiempo numerosas reformas y ampliaciones que se están descubriendo y documentando en los trabajos arqueológicos que se han realizado hasta el momento. Una de las ampliaciones más importantes debió tener lugar probablemente en los siglos XVI o XVII cuando el antiguo molino harinero fue transformado en molino de cubo y se construyó el gran acueducto que lo alimentaba y que todavía hoy se conserva. A finales del siglo XIX El Molinillo fue reutilizado como fabrica de hilados o lanas.

El edificio objeto de actuación cuya fachada da al Camino de San Antonio presenta una estructura de cerramiento a base de sillares. Su planta baja está construida con sillería vista y el resto con paredes de tapial revestidas con morteros de cal. Tiene una altura de tres plantas y bajo cubierta. Es destacable el óculo que presenta la fachada más cercana al camino y el encuentro de ésta con el antiguo acueducto de alimentación de las instalaciones. Este acueducto es de sillería y presenta tres arcos de descarga de medio punto en el cruce con el Camino de San Antonio. El edificio principal conserva en su interior un gran cubo de sillería al que comunica directamente el acueducto y que confirma su anterior utilización como molino harinero.

TRABAJOS REALIZADOS Y CONCLUSIONES PRELIMINARES

A lo largo de los meses de abril y mayo de 2010 se realizaron diversas catas, sondeos arqueológicos e inspecciones visuales detalladas en el interior del edificio especialmente en las plantas baja, semisótano y sótano con la finalidad de detectar posibles estructuras de interés arqueológico, etnológico o industrial no visibles en superficie. A lo largo del mes de enero y primeras semanas de febrero de 2011 se han realizado excavaciones arqueológicas y trabajos de desescombro en el cuerpo o volumen inferior del edificio que da al río Guadalope (ya demolido) pudiendo documentar con seguridad las estructuras conservadas en esa zona.

Como conclusiones preliminares obtenidas de los trabajos y estudios realizados hasta el momento podemos señalar las siguientes

- El edificio de El Molinillo aparece citado muy tempranamente como molino harinero a mediados del siglo XIV. Este primer molino harinero, del que se han localizado restos en la parte más baja del solar, fue ampliado o reformado posteriormente, también en época bajo medieval, cuando se construyó el tramo del socaz, o canal de salida de aguas excavado en la roca natural cubierto con bóveda de sillería, en su zona de salida hacia el río Guadalope en dirección sur-norte. Quizá de esta segunda fase sea también el grueso muro que separa las salas 1 y 2 en el que existen dos arcos de piedra distintos (ambos con marcas de cantero de aspecto gótico) adosados uno a otro y con sus dovelas parcialmente seccionadas en una fase posterior cuando se elevó el nivel del suelo de esas habitaciones unos 60 cms y se habilitó en la misma zona un nuevo vano de acceso a la que ahora denominamos sala 1. No parece inverosímil que este muro

pudiera formar parte de la fachada principal del molino bajomedieval que seguramente se encontraría a una cota sensiblemente más baja (al no existir el acueducto) que el molino de cubo de la Edad moderna.

- Con toda probabilidad el segundo molino harinero de época bajo medieval o de inicios de la Edad moderna, alimentado con aguas procedentes de la acequia vieja y de La Laguna a través del denominado Escorredor de Mangón, sufrió una reforma muy importante en época moderna (siglos XVI o XVII) con la construcción del acueducto y del cubo que todavía se conservan y que serían utilizados para aumentar la capacidad de molienda del molino harinero hasta finales del siglo XIX. Posiblemente de esta misma época daten otras estructuras como:
    - La habitación o espacio anejo al cubo existente en la planta semisótano junto al cubo en su cara Este (donde pudo estar la maquinaria de moler).
    - El cárcavo situado por debajo de esta habitación donde se situarían los rodeznos (no localizado con seguridad hasta el momento)
    - El tramo de canal de sección cuadrangular que discurre por debajo de las salas 1 y 2 de dicha planta semisótano que conectaría con el antiguo canal de salida de aguas o socaz del anterior molino harinero.

- Posiblemente de finales de la Edad moderna date la fachada principal del edificio, construida con buena sillería, en la que se abren la puerta principal y sobre ella un amplio óculo ovalado y moldurado. El aspecto barroco del óculo y de la propia puerta principal parecen indicar más bien una fecha relacionada con el siglo XVIII (el tipo y talla de la sillería es muy similar, por ejemplo, a la de la fachada del palacio barroco del castillo de Alcañiz construido en 1728) o incluso con el siglo XIX.

- El Molinillo fue utilizado como molino harinero hasta la segunda mitad del siglo XIX cuando fue adquirido por la familia Palos y reconvertido en fábrica de hilados. La documentación confirma que, al menos durante un tiempo, a finales del siglo XIX, El Molinillo era utilizado como "fábrica de harinas e hilados". Es decir, el salto del molino a través del cubo proporcionaba al mismo tiempo energía hidráulica para un molino harinero y quizá para un batán. Parece posible que se conserven algunas estructuras pertenecientes a estos momentos bajo los actuales rellenos en las salas 1 y 2 de la planta semisótano todavía pendientes de excavación.

- A principios del siglo XX tiene lugar una nueva transformación del edificio, con la construcción de la gran nave industrial y los edificios anejos ampliando el antiguo molino harinero para dedicarlo exclusivamente a la producción de hilados y lanas. Es en este momento cuando se instala una gran tubería metálica que conducía las aguas desde la base del cubo hasta una gran turbina conectada a unas grandes poleas y a una dínamo para producción de energía eléctrica. La mayor parte de estas estructuras y maquinaria se conservan y ofrecen, en nuestra opinión, un interesante valor patrimonial. De estos momentos sería también la construcción del depósito subterráneo existente junto a la turbina y las canalizaciones subterráneas bajo la planta sótano que lo comunican con el antiguo socaz. Así mismo fue en esta fase cuando se rellenó de escombro la dependencia de la planta semisótano en la que posiblemente estuvo instalada

hasta entonces la muela (o muelas) del anterior molino harinero. La totalidad de las construcciones existentes en el actual edificio (exceptuando las anteriormente indicadas) pertenecerían a esta última fase de principios del siglo XX.

PROPUESTA DE DERRIBO DEL EDIFICIO DE PRINCIPIOS DEL SIGLO XX (segunda fase)

De los sondeos, catas y excavaciones que se han realizado hasta el momento en las plantas semisótano y sótano de El Molinillo se desprende que la mayor parte del solar en el que se emplaza la antigua fábrica de lanas está apoyado sobre un gran bloque rocoso que ha sido profundamente excavado y tallado en diversas épocas. Por este motivo, se conservan muy bien algunas estructuras como canalizaciones, pavimentos, entalladuras, depósitos, etc. cuya documentación, recuperación y puesta en valor, será relativamente sencilla una vez se retiren los rellenos de escombro que las cubren.

Tras el derribo del volumen del edificio inferior, de principios del siglo XX, situado junto al río Guadalope y la excavación de las estructuras arqueológicas existentes bajo el mismo, se ha podido comprobar que la práctica totalidad de las construcciones subterráneas de los antiguos molinos edificados en este solar (al menos tres molinos harineros y una fábrica de lanas) se conservan perfectamente y pueden ser recuperadas y rehabilitadas para usos culturales y turísticos sin dificultad dentro del futuro Centro de interpretación obras hidráulicas del Bajo Aragón que la Diputación Provincial de Teruel ha previsto construir en las plantas inferiores de El Molinillo proporcionando, de este modo, un valor añadido al mismo al utilizarlas como recursos museográficos propios y originales que pueden explicar la historia y usos de este antiguo y desconocido molino.

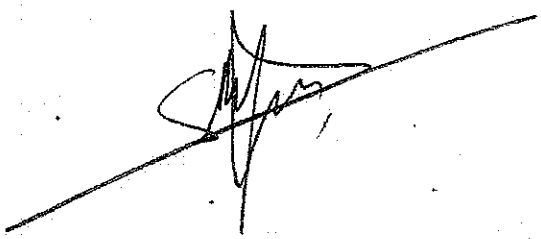
Queda pendiente el derribo del volumen del edificio de la zona superior cuya fachada principal da al camino de San Antonio y al acueducto. Las plantas superiores y buena parte de las inferiores de este edificio se construyeron a principios del siglo XX con motivo de la gran reforma realizada sobre el anterior molino harinero para la puesta en marcha de una gran fábrica de lanas. De momentos anteriores, posiblemente del siglo XVIII, son la planta baja de buena sillería de la fachada principal con un gran óculo y la puerta de entrada con molduras.

En la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de fecha 2 de julio de 2010 se señala que deberá realizarse un seguimiento arqueológico del derribo de todo el edificio conservando las estructuras de interés arqueológico e industrial conservadas especialmente en las plantas más bajas del mismo. Por este motivo, y con la finalidad de poder continuar con los trabajos de documentación y recuperación de estas estructuras de interés patrimonial y arqueológico se solicita acometer la segunda fase del derribo conservando el cubo, la planta baja de sillería de la fachada principal, los muros interiores y espacios de época bajo medieval o moderna, las canalizaciones subterráneas, los enlucidos con *graffiti* y la maquinaria industrial que todavía se conserva de la antigua fábrica de lanas. El derribo del edificio de época contemporánea es indispensable para poder recuperar y documentar las estructuras arqueológicas anteriormente citadas conservadas todavía en su interior. Por otra parte, esta información arqueológica, reflejada en un plano detallado con su ubicación exacta en el solar, es totalmente necesaria para que el equipo redactor del Proyecto de construcción del nuevo edificio pueda avanzar en su elaboración ya que

dichos datos son imprescindibles para poder situar con seguridad cimentaciones, pilares, y otras estructuras de apoyo de la nueva edificación.

Con toda seguridad, el derribo del edificio de principios del siglo XX perteneciente a la fábrica de lanas de la familia Palaos va a sacar a la luz los restos monumentales de un antiguo molino harinero, totalmente desconocido para la población de Alcañiz, que conserva en buen estado interesantes estructuras arqueológicas y presenta distintas fases de ocupación fechadas entres los siglos XIV y XX. La conservación, recuperación y puesta en valor de estas estructuras dentro de un Centro de Interpretación de obras hidráulicas del Bajo Aragón, junto con la limpieza y consolidación del acueducto anejo, está asegurada por parte de la Diputación Provincial de Teruel contribuyendo de forma importante a incrementar el patrimonio arquitectónico e histórico de nuestra ciudad mediante la creación de un nuevo punto de atracción cultural y turística junto al cauce del río Guadalope.

Alcañiz, 10 de febrero de 2011



Fdo. Salvador Melguizo Aísa
Arqueólogo

GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Educación, Cultura y Deporte

RESOLUCIÓN, DE 2 DE JULIO DE 2010, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL, RELATIVA A LOS LOS SONDEOS ARQUEOLÓGICOS REALIZADOS EN EL EDIFICIO DE "EL MOLINILLO" DE ALCAÑIZ, TERUEL

Exp: 116/2010

Visto el informe presentado por **D. Salvador Melguizo Aísa**, referente a los resultados de los sondeos arqueológicos llevados a cabo en el edificio de "El Molinillo de Alcañiz, la documentación existente sobre el proyecto y la Propuesta de la Jefe del Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, relativa al expediente arriba referenciado, de cara a la compatibilidad del proyecto con la conservación y recuperación del patrimonio cultural existente en el ámbito del proyecto, esta Dirección General de Patrimonio Cultural **RESUELVE:**

1. Se deberán cumplir las siguientes prescripciones:

   a. Se deberá realizar el control y seguimiento arqueológico durante el derribo arqueológico, en especial en lo referido a las plantas más bajas.
   b. Se deberán excavar arqueológicamente, mediante procedimiento manual, los escombros de las salas 1 y 2 de la planta semisótano.
   c. Se procederá a la limpieza y retirada de los enlucidos del muro que separa las salas 1 y 2 de la planta semisótano. Asimismo, en relación con dichos elementos se documentarán las marcas u otros elementos que puedan aparecer como consecuencia de la limpieza y retirada.
   d. Se deberá conservar "in situ" la maquinaria de producción eléctrica.

2. Comunicar esta resolución al Director de la actuación y a cuantas personas e instituciones fueron comunicadas en la resolución de autorización de las actuaciones arqueológicas

Contra la presente RESOLUCIÓN, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse, en el plazo de un mes, Recurso de Alzada ante el Excmo. Viceconsejero de Educación, Cultura y Deporte (Art. 114 y 115 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero).

Zaragoza, 2 de Julio de 2010

EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE DIRECCIÓN GENERAL PATRIMONIO CULTURAL

Fdo.: Jaime Vicente Redón.

GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Educación, Cultura y Deporte

RESOLUCIÓN, DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2010, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL POR LA QUE SE AUTORIZAN EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS EN EL EDIFICIO "EL MOLINILLO" DEL CASCO HISTÓRICO DE ALCAÑIZ (TERUEL)

Nº. Exp. 116/2010

Examinada la solicitud de autorización para realizar **excavaciones arqueológicas en el edificio "El Molinillo" del Casco Histórico de Alcañiz (Teruel)**, formulada el **3 de noviembre de 2010** por **D. Salvador Melguizo Aisa.**

Visto el informe técnico, la propuesta de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural y considerando que dicha solicitud se ajusta a lo establecido en el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón y en la ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, esta Dirección General de Patrimonio Cultural

RESUELVE:

1º - Autorizar a **D. Salvador Melguizo Aisa** a la realización de la actuación solicitada en los términos siguientes:

a) La totalidad del material arqueológico obtenido se depositará, provisionalmente, en el **Museo de Teruel. En el caso en que aparezcan restos humanos durante la actuación autorizada, se comunicará inmediatamente a la Dirección General de Patrimonio Cultural, que establecerá el lugar de los depósitos.**

b). El Director de la actuación la llevará a cabo personalmente, responsabilizándose de ello, así como de la calidad y modo científico de los trabajos.

c). El Director de la actuación comunicará a la Dirección General de Patrimonio Cultural, el inicio y la finalización de los trabajos con una antelación mínima de siete días.

d). Esta autorización esta supeditada en tiempo y espacio a la actuación prevista en la solicitud. Deberá presentar informe preliminar con los resultados de la actuación, en los quince días siguientes a la finalización de la misma.
Para los Planes de Investigación esta autorización caduca el 31 de diciembre del año en curso. Asimismo, se deberá presentar un informe preliminar con los resultados de la actuación, antes de la fecha de caducidad de la autorización.

e). En el plazo máximo de dos años, a partir de la finalización de la excavación o de un año si se trata de otro tipo de actuación, el Director de la actuación deberá presentar, en la Dirección General de Patrimonio Cultural, una memoria detallada de los trabajos realizados.

f). Todos los informes y memorias que se presenten a esta Dirección General de Patrimonio Cultural necesariamente deberán ajustarse al modelo indicado en el anexo a esta resolución. Se entregarán en soporte papel e informático. En caso contrario se tendrán como no recibidos.

g). La financiación de la actuación autorizada correrá a cargo de **la Diputación Provincial de Teruel.**

h). La difusión en medios de comunicación o ámbitos especializados de los trabajos y/o resultados de la investigación autorizada, deberá hacer mención expresa del Gobierno de Aragón, cuando éste actúe como entidad financiadora.

i). El titular o titulares de la presente autorización quedan obligados a cumplir lo establecido en el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón y en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, así como las condiciones establecidas en ésta resolución.

2º - Esta autorización contará con las siguientes prescripciones de obligado cumplimiento:

- **Se deberá realizar el control y seguimiento arqueológicos durante el derribo arqueológico, en especial en lo referido a las plantas más bajas.**
- **Se deberán excavar arqueológicamente, mediante procedimiento manual, los escombros de las salas 1 y 2 de la planta semisótano.**
- **Se procederá a la limpieza y retirada de los enlucidos del muro que separa las salas 1 y 2 de la planta semisótano. Asimismo, en relación con dichos elementos, se documentarán las marcas u otros elementos que puedan aparecer como consecuencia de la limpieza y retirada.**
- **Se deberá conservar "in situ" la maquinaria de producción eléctrica.**

3º - Comunicar esta resolución al Director de la actuación, al Centro de depósito, a la Institución o entidad que financia la actuación, al Promotor, al Servicio Provincial, a la Policía local y/o Comandancia de la Guardia Civil - Seprona y a los Ayuntamientos afectados por esta resolución.

Contra la presente RESOLUCION, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse Recurso de Alzada, en el plazo de un mes, ante el Excmo. Sr. Viceconsejero de Educación Cultura y Deporte (Artº 114 y 115 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero)

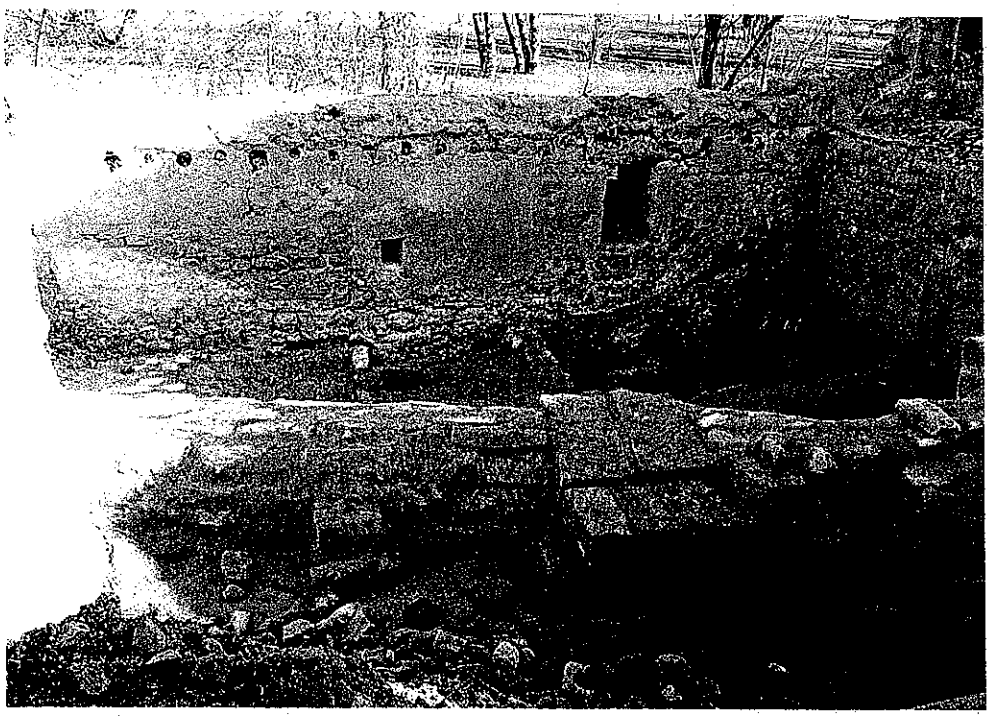
Zaragoza, 25 de noviembre de 2010

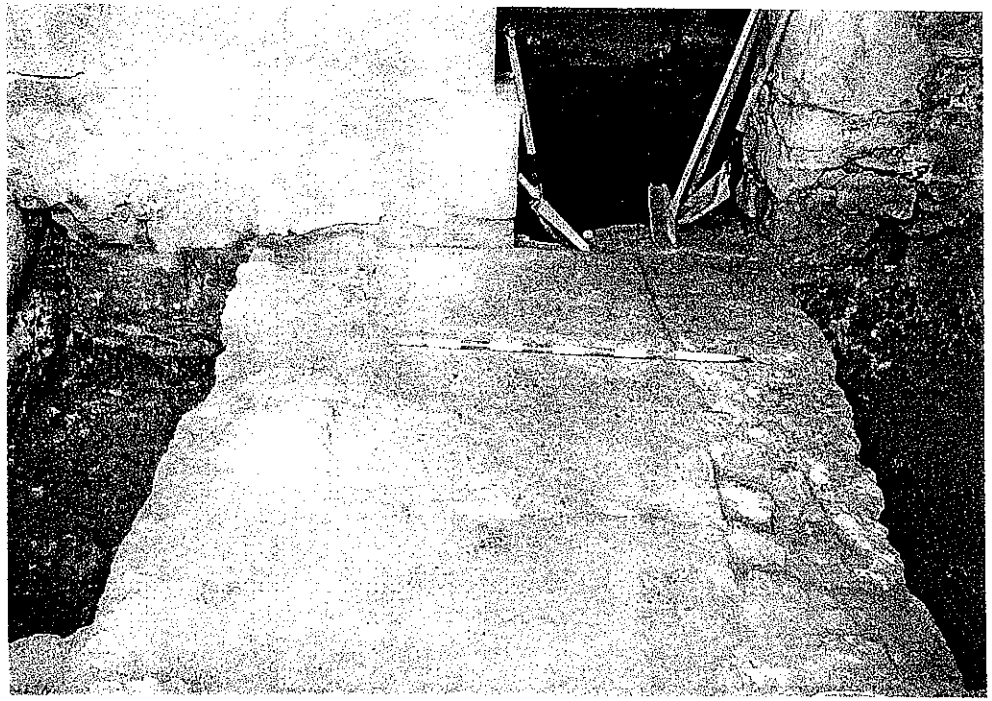
EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL

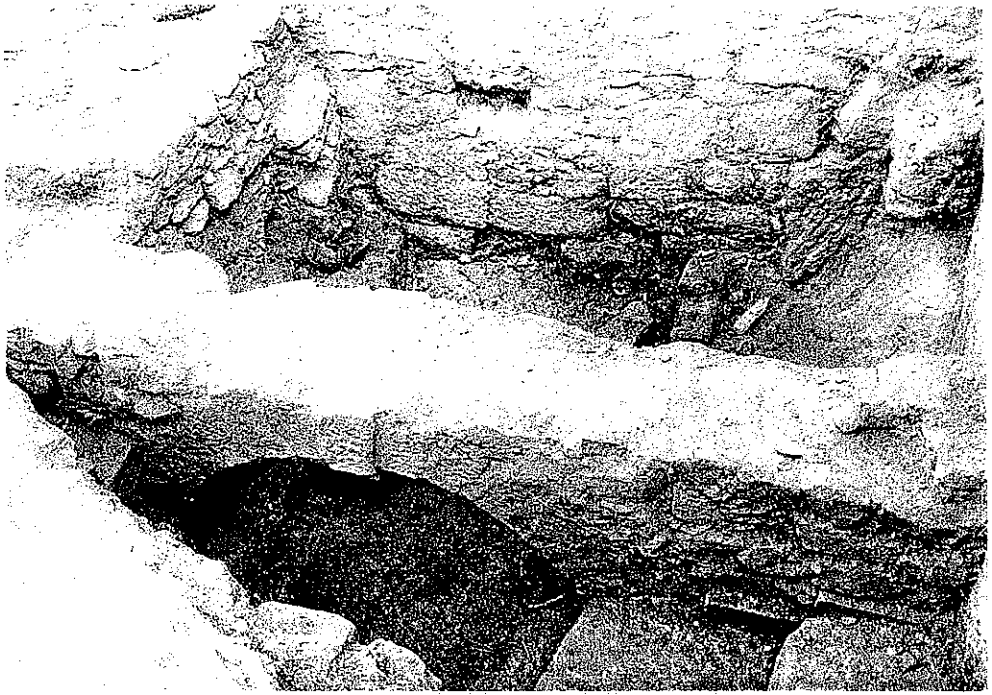
Fdo.: Jaime Vicente Redón

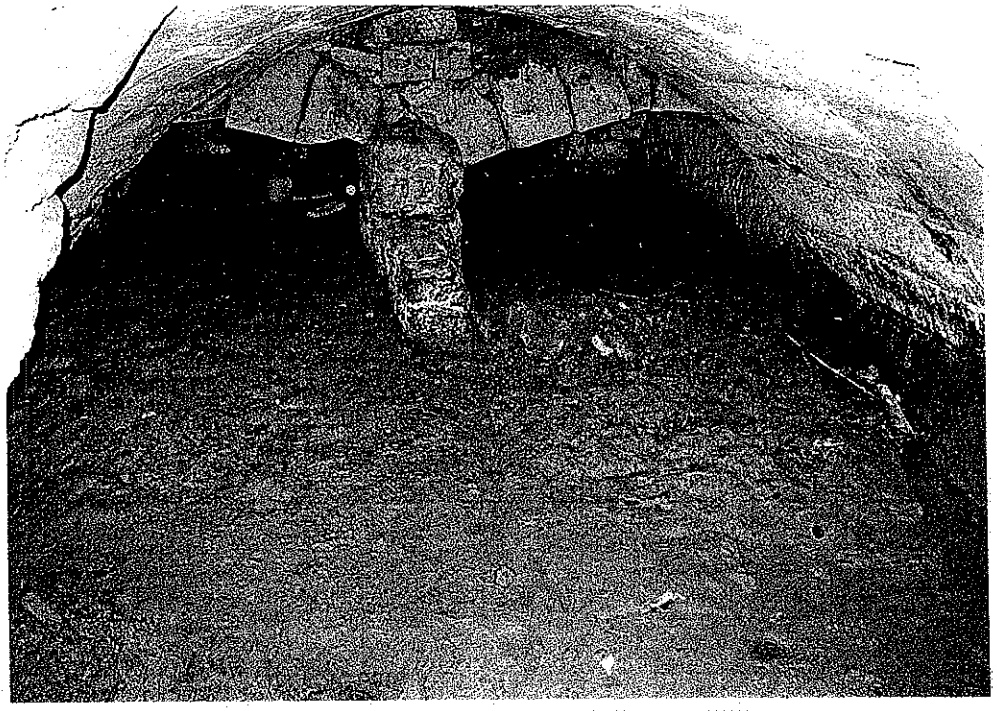
DIPUTACION GENERAL DE ARAGON
DIRECCION GENERAL PATRIMONIO CULTURAL

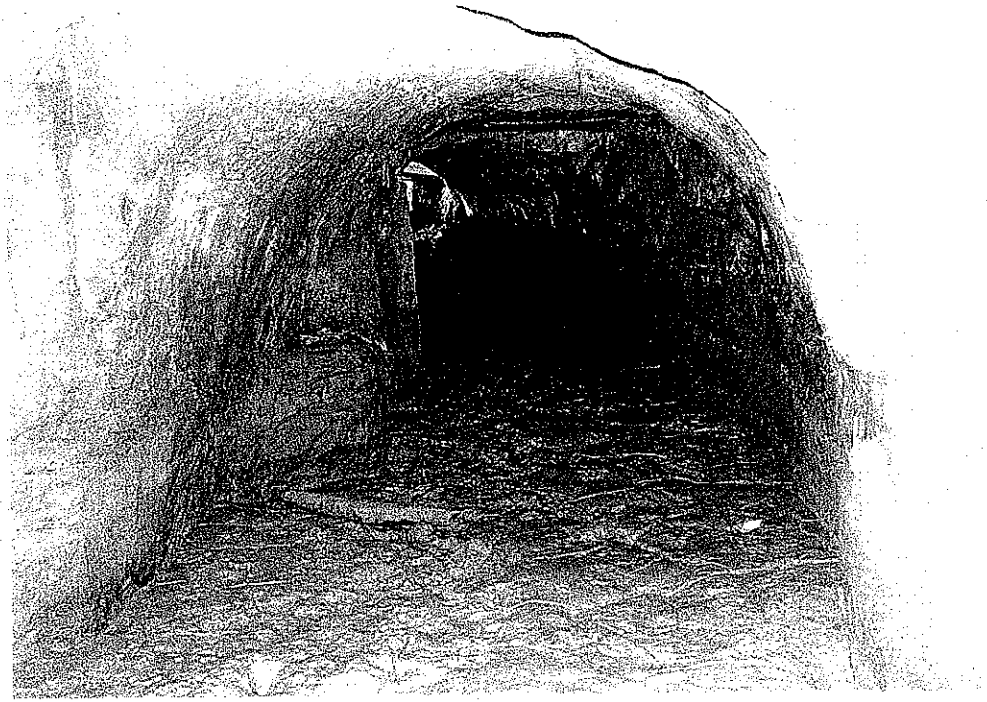
Propuesta de derribo (marcada con línea azul) del volumen 1 de El Molinillo











DOCUMENTO Nº 8

FICHAS NOTEPA

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS
TITULO DEL TRABAJO	44013 M3PGOU			
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	1			
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-AOE2			
FECHA	02/05/2018			
1) DATOS GENERALES				
CODIGO INE	44013			IAE
PROVINCIA	TERUEL			
MUNICIPIO	ALCAÑIZ			
NÚCLEOS O ENTIDADES	ALCAÑIZ, PUIGMORENO Y VALMUEL			IAE
REDACTOR	ISMAEL VILLALBA ALEGRE GRUPO TURIVING S.A.			
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
SUPERFICIE TOTAL		0,60	Ha	PLANEAM
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SU			PLANEAM
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC			PLANEAM
USO GLOBAL	RESIDENCIAL			PLANEAM
DENSIDAD	42 viviendas	70	viv/ha	PLANEAM
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS		0	Ha	PLANEAM
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS		0	Ha	PLANEAM
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		0,6	m^2/m^2	PLANEAM
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0,72	m^2/m^2	PLANEAM
VIVIENDA PROTEGIDA %		0	%	PLANEAM
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN		0,5	años	PLANEAM
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN			PLANEAM
3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		3.602,00	m^2	PLANEAM DESARR
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		3.241,80	m^2	PLANEAM DESARR
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,03	Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00		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
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00		PLANEAM
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,08	Ha	PLANEAM DESARR
	DE EQUIPAMIENTOS	0,08	Ha	PLANEAM DESARR
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	PLANEAM DESARR
	DE SERVICIOS URBANOS	0,07	Ha	PLANEAM DESARR
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1			PLANEAM DESARR
USOS COMPATIBLES	En Planta Sótano: Complementarios del uso principal: aparcamientos, isntalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.			
	En Planta Baja: Residencial y auxiliares. Comercial, Oficinas y Servicios Privados, Administrativo, Socio-Cultural, Recreativo y Deportivo que sean compatibles con la vivienda. Se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales, asegurándose en cualquier caso que no produzcan molestias como ruidos, humos, vibraciones, etc., a los vecinos.			

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS
	En Planta Piso: Residencial y auxiliares. Se permite el uso Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios Privados, que sean compatibles con la vivienda.			PLANEAM
USOS INCOMPATIBLES	Resto			PLANEAM
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO	No			PLANEAM
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	42	viv	PLANEAM
	PROTEGIDAS	0	viv	PLANEAM
	TURÍSTICAS	0	viv	PLANEAM
	TOTALES	42	viv	
PLAZOS	URBANIZACIÓN	1 año a contar a partir de la aprobación del proyecto de urbanización		PLANEAM DESARR
	CESIÓN	1 año a contar a partir de la finalización de la urbanización		PLANEAM DESARR
	EDIFICACIÓN	4 años a contar a partir de la finalización de la urbanización		PLANEAM DESARR