



**AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ**

**DICIEMBRE - 2012**

---

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ**

**TEXTO REFUNDIDO**

**MEMORIA  
ANEXO DE SÍNTESIS**

**EQUIPO REDACTOR:**

**EIN. NAVARRA CONSULTORÍA Y GESTIÓN S.L.**



**3G-ARQUITECTOS**



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ.**

**ANEXO DE SÍNTESIS**

**ÍNDICE**

<b>1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVIVENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACIÓN DEL PLAN.....</b>	<b>3</b>
<b>2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. ....</b>	<b>4</b>
<b>2.2.-DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2.1.-POBLACIÓN Y VIVIENDA .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2.2.-ACTIVIDADES PRODUCTIVAS .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2.3.-SISTEMAS GENERALES .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2.4.-DESARROLLO URBANO .....</b>	<b>6</b>
<b>3.- ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS .....</b>	<b>8</b>
<b>4.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>9</b>
<b>4.1.-MODELO DE DESARROLLO .....</b>	<b>9</b>
<b>4.1.1.-MEDIO NATURAL .....</b>	<b>9</b>
<b>4.1.2.-MEDIO URBANO .....</b>	<b>9</b>
<b>4.2.-SISTEMAS ESTRUCTURANTES .....</b>	<b>11</b>
<b>4.2.1.-SISTEMAS DE COMUNICACIONES .....</b>	<b>11</b>
<b>4.2.2.-SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS .....</b>	<b>11</b>

4.3.-PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANO Y ARQUEOLÓGICO .....	12
5.- APROVECHAMIENTO .....	13
6.- NÚCLEO DE POBLACIÓN .....	14
7.- CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO .....	16
8.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO .....	18
9.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE .....	19
10.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA ESTABLECER EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Y PRESUPUESTOS PARA EVENTUALES DESARROLLOS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO .....	22
11.- DIRECTRICES NO VINCULANTES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....	23
12.- LEGISLACIÓN DE RANGO SUPERIOR .....	24
13.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA DURANTE EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN .....	27
14.- REVISIÓN DEL PLAN .....	28

## **1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACIÓN DEL PLAN.**

Cuando se iniciaron los trabajos de redacción de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, la razón principal que lo justificaba radicaba en la adaptación de la realidad urbanística del municipio a las nuevas necesidades planteadas y sobre todo, su acomodación a la nueva y variada normativa que desde 1993 a esta fecha se ha promulgado, especialmente la LUAr de 1999 y la LS de 1998 y del Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de julio, de medidas urgentes de liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes en que se configura una nueva realidad del suelo no urbanizable.

Téngase en cuenta, además, que en el tiempo transcurrido durante la tramitación de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, se ha promulgado una nueva legislación estatal, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y su Texto Refundido -Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio-; así como la aprobación de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. A resultas de ello, el proyecto tramitable del Plan General se ha adaptado, en cuanto ello ha sido posible en aplicación de las Disposiciones Transitorias de esta última norma, y que, esencialmente, se ha plasmado en unas previsiones de crecimiento de la ciudad de Alcañiz sensiblemente inferiores a la primera versión del Proyecto tramitable del nuevo Plan General de Alcañiz, de acuerdo con los nuevos predicamentos de la nueva normativa estatal y autonómica.

Finalmente tras la pertinente tramitación y mediante acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2012 se aprobó definitivamente, de forma parcial, la Revisión Nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz condicionado a: la incorporación y corrección de las cuestiones manifestadas por el Ayuntamiento de Alcañiz en sesión ordinaria de la Comisión Informativa de Infraestructuras y Urbanismo de 10 de octubre de 2012, al cumplimiento de los reparos que obran en el propio Acuerdo de aprobación y a la subsanación de las prescripciones establecidas por los informes sectoriales, dando cumplimiento pues a tales requerimientos se redacta el TEXTO REFUNDIDO que compone el presente conjunto de documentos.

## **2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. DIRECTRICES Y ESTRATEGIA DE DESARROLLO.**

### **2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

Interesa destacar en este anexo los objetivos y criterios de rango general referente a la estructura territorial y urbana. Serían los siguientes:

**DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.-** La transformación y desarrollo del tejido urbano debe fundamentarse en la definición de una estructura general y orgánica del territorio que articule debidamente las distintas piezas de la ciudad y relacione de modo razonado el tejido urbano de los distintos núcleos con el entorno próximo, a partir de una visión globalizante del conjunto territorial.

**RESPETO A LAS PROPIEDADES NATURALES DEL TERRITORIO.-** La ordenación que se proponga debe mostrar una especial atención a la naturaleza geográfica del territorio, fundamentando la posición y diseño de sus componentes en las características del medio físico.

**INTEGRACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS EN LAS SINGULARES CARACTERÍSTICAS DEL PAISAJE URBANO.-** El proceso de reforma y crecimiento del tejido urbano debe tomar como referencia la evolución histórica de la ciudad, tratando de respetar e integrarse adecuadamente en el peculiar y notable perfil que presenta el asentamiento. Este principio se relaciona con el contenido del anterior apartado, por cuanto la naturaleza del lugar ha contribuido notablemente a conformar la silueta de Alcañiz.

**MEJORA DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y URBANA.-** El planeamiento debe prever las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de espacios libres y equipamientos comunitarios, dotando a la ciudad de los servicios necesarios para enriquecer las actividades urbanas y de las condiciones necesarias para fomentar la vida comunitaria. Será preciso además considerar el carácter estructurante de estos sistemas.

**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANO Y ARQUEOLÓGICO.-** El Plan debe asegurar la salvaguarda del patrimonio arquitectónico, arqueológico y de aquellos elementos que presenten valores de interés histórico artístico, estableciendo una regulación de carácter proteccionista, que resultará tanto más restrictiva, cuanto mayor sea el valor del bien protegido.

PREVISIÓN DE LAS ADECUADAS CONDICIONES DE GESTIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.- El Plan General deberá definir las estrategias de desarrollo y gestión necesarias para definir la racionalidad de los procesos, garantizando la implementación coordinada de las acciones previstas.

## **2.2.- DIRECTRICES Y ESTRATEGIA DE DESARROLLO.**

Dos son, al margen de los objetivos propios de toda figura de planeamiento urbanístico, las principales contribuciones que trata de aportar el Plan desde el punto de vista de las estrategias de futuro deseables para Alcañiz.

En primer lugar procura contribuir a la mejora del bienestar y la calidad de vida y del desarrollo socioeconómico de sus habitantes y de los directamente afectados, en su zona de influencia en función de su centralidad funcional.

En segundo lugar intenta contribuir a una consolidación sustancial del rango jerárquico de la ciudad dentro del conjunto de ciudades aragonesas y a una mejora de su inserción y articulación en el sistema urbano al que pertenece.

### **2.2.1.- POBLACIÓN Y VIVIENDA.**

De acuerdo a los estudios realizados en la fase de información y análisis del presente Plan General, el parque de viviendas de la ciudad de Alcañiz en el horizonte de su plazo de vigencia, podría ampliarse en 1.413 unidades. Las determinaciones del Plan toman esta cifra como una referencia mínima, pero tal y como se explica en la Memoria Justificativa, la clasificación y calificación de suelo con destino a usos residenciales prevista en el Plan, permitiría construir un número muy superior de viviendas, superando ampliamente las previsiones mínimas. Ello, al objeto de proporcionar una “bolsa” de suelo capaz de ofrecer alternativas distintas de desarrollo y permitir a los operadores la posibilidad de optar por extender el tejido residencial en diferentes ámbitos. El modelo físico de desarrollo elegido admite esta flexibilidad asegurando al propio tiempo la continuidad y racionalidad en la prolongación del tejido urbano residencial.

En los núcleos de Valmuel y Puigmoreno se prevén acciones de desarrollo residencial de carácter contenido, acordes con la entidad de estas poblaciones.

### **2.2.2.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.**

En lo que hace referencia a las actividades económicas y productivas, el Plan General propone determinaciones de singular importancia con el fin de apoyar y fomentar el logro de los objetivos perseguidos.

En relación con las actividades agrícola y ganadera, el Plan regula y posibilita el desarrollo productivo, si bien su materialización corresponde a las tareas de gestión y dependerá del impulso de los agentes públicos y privados.

En lo que hace referencia a la actividad industrial interesa mencionar las previsiones relativas a la ampliación y acabado del Polígono de las Horcas, mediante la previsión de un sector de planeamiento adyacente al actual tejido industrial.

La actividad comercial debe ser impulsada como elemento de dinamización de las áreas más degradadas del núcleo urbano (Casco Urbano) y como elemento vertebrador de los flujos comarcales. A tal efecto, el Plan Especial de Reforma Interior, Bº de Santiago y Entorno del Cuartelillo, que, en desarrollo de las previsiones del presente Plan, se redacta para parte del Casco Antiguo –exactamente para el ámbito del barrio de Santiago-, procura la revitalización del tejido a partir de medidas que contribuirán al desarrollo integral del citado ámbito.

### **2.2.3.- SISTEMAS GENERALES.**

El Plan General reconoce el carácter de sistema general de la red viaria, de los equipamientos y de los espacios libres de la ciudad consolidada que tienen tal carácter, por prestar servicio al conjunto de la población.

En lo que hace referencia a la red viaria de nueva formación, y al margen del carácter supramunicipal que adquiere el trazado de las nuevas variantes de las vías interurbanas, el Plan define como sistemas generales aquellos elementos del sistema viario que resultan ser estructurantes del nuevo desarrollo, por cuanto su posición y trazado resultan determinantes en el perfil de la nueva ciudad. Así por tanto; se definen como sistema general viario, en la idea de que los sistemas locales de los citados sectores vendrán a gravitar y apoyarse en ellos. Igualmente, y al objeto de cerrar la malla estructurante, se ha definido como sistema general el vial transversal que en el ámbito oeste cierra, al menos en la extensión ahora prevista, la nueva trama urbana.

El sistema general de áreas libres queda constituido por el Cerro del Castillo y por el entorno del Río Guadalupe, por constituir ambos espacios, lugares de referencia de singular carácter, para la expansión y recreo del conjunto de la población.

### **2.2.4.- DESARROLLO URBANO.**

Con independencia de las previsiones temporales de desarrollo de las unidades de ejecución delimitadas en el ámbito del Casco Antiguo, sea en el marco del presente Plan General, o el correspondiente al Plan Especial previsto en el barrio de Santiago, el

resto de actuaciones previstas para completar la urbanización el suelo urbano quedan programadas de modo que en el plazo máximo de seis años, se cumplan los deberes de cesión, equidistribución y urbanización por parte de los propietarios.

Los plazos en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable delimitado y los sistemas generales incluidos en tales sectores, están íntimamente relacionados con los criterios utilizados para establecer su delimitación, esto es su forma, extensión y posición. En el apartado 10 de esta Memoria resumida se explican las determinaciones físicas y temporales previstas en esta clase y categoría de suelo.

### **3.- ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

El proceso de análisis de los datos obtenidos durante la fase de información, condujo a una serie de reflexiones en relación a la evolución del modelo de desarrollo urbano y territorial de Alcañiz. Las alternativas contempladas en la fase de Avance de Planeamiento se fundamentaban en las conclusiones derivadas del citado análisis y se explican en la Memoria Justificativa del Plan.

#### **4.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

##### **4.1.-MODELO DE DESARROLLO.**

###### **4.1.1.- MEDIO NATURAL.**

El presente Plan pretende ser una herramienta que no solo permita el desarrollo del municipio de Alcañiz, aprovechando los recursos con los que este consta, sino que pretende que tal desarrollo se materialice de una manera 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. Se trata por tanto, de 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 aprovechando recursos infrautilizados.

###### **4.1.2.- MEDIO URBANO.**

En lo que hace referencia al núcleo central de la ciudad de Alcañiz, se ha adoptado 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.

La posibilidad de disponer ejes compositivos en dirección a los monumentos que sobresalen sobre el perfil del Casco Antiguo (Excolegiata de Santa María y Castillo de los Calatravos, fundamentalmente) permitirá diseñar espacios abiertos hacia las perspectivas de mayor interés. De este modo, la magnífica silueta de la ciudad histórica podría constituir el fondo visual de las plazas o parques interiores a las nuevas manzanas residenciales, y ello desde distintos puntos de vista que formados por diferentes ejes radiales. Esta formalización radial permitirá englobar razonablemente en el nuevo asentamiento, las áreas construidas en el entorno de la Avenida de Zaragoza y de la Avenida Bartolomé Esteban.

La articulación entre las nuevas extensiones del suelo urbanizable y el tejido consolidado se realiza mediante la previsión de operaciones de "cosido" cuya formalización procura al propio tiempo, respetar las edificaciones y actividades preexistentes y enlazar armónicamente con la nueva configuración de la trama que se

recomienda. Buena parte de esa articulación se sitúa en suelo clasificado como urbano no consolidado, razón por la cual, el Plan establece su diseño pormenorizado y la consecuente delimitación de unidades de ejecución.

Como quiera que por otra parte, los polígonos industriales, tanto el existente en Las Horcas y su nueva ampliación, se sitúan a cierta distancia de la ciudad, ha resultado aconsejable prever un espacio próximo o adyacente al núcleo urbano en el que puedan emplazarse determinados usos de industria limpia de pequeña entidad (talleres) y usos terciarios en general. Se trata de proponer un emplazamiento a aquellas actividades cuyas dimensiones o requerimientos funcionales no permitan su ubicación en las plantas bajas de los edificios residenciales y resulten por otra parte, vinculadas a una utilización cotidiana o a un uso propio del entorno urbano próximo. A tal efecto y puesto que a ambos costados de la Avenida de Zaragoza, y especialmente en su extremo Oeste, aparecen consolidadas numerosas instalaciones destinadas a servicios y talleres de pequeña dimensión, se ha considerado oportuno reconocer la vocación funcional de este espacio como área destinada actividades económica.

Las nuevas actividades productivas de carácter predominantemente industrial se ubicarían en el sector previsto como ampliación del Polígono de Las Horcas en terrenos adyacentes al propio polígono. El grado de consolidación de las actividades existentes y la decidida vocación de su ámbito para este tipo de usos, han inducido a prever la extensión de la trama industrial existente, facilitando el emplazamiento de ampliaciones e industrias derivadas y complementarias.

En otro orden de cosas, y aunque ya se ha comentado que el nuevo planeamiento facilitará la terminación de las áreas urbanas interiores al meandro del río Guadalupe siguiendo básicamente las determinaciones del Plan hasta ahora vigente, conviene mencionar que la redacción -simultánea al presente Plan-, del Plan Especial de Reforma Interior del barrio de Santiago, perteneciente al Casco Antiguo, aporta un conjunto de determinaciones pormenorizadas dirigidas a favorecer la rehabilitación integral del ámbito afectado, cuya influencia se dejará sentir en el conjunto del núcleo urbano. El citado Plan Especial del barrio de Santiago, cuya redacción responde al mandato del Plan General, se inscribe claramente en el marco de las iniciativas estructurantes elaboradas desde éste, que fija objetivos y orientaciones específicas de intervención al Plan Especial, en orden a la revitalización del tejido incluido en su ámbito. Asimismo, se incorpora al nuevo Plan General el contenido básico del Plan Especial elaborado para el ámbito de influencia del cauce del Guadalupe.

Interesa poner de relieve, las posibilidades que el modelo elegido ofrece para garantizar una gestión ágil y flexible del futuro desarrollo urbano. La configuración en forma de "abanico" permite que las nuevas actuaciones puedan contactar y hacer

progresar el tejido de la ciudad en diferentes espacios y direcciones, atendiendo en cualquier caso a la estructura y orden que el propio modelo impone.

En lo que se refiere a los núcleos de Puigmoreno y Valmuel, el Plan propone actuaciones de escasa entidad, que, en cualquier caso, respetan sus características estructurales. La dinámica urbana de estas poblaciones y la coherencia de su peculiar tejido, inducen a proponer un tratamiento acorde con el modelo existente.

## **4.2.- SISTEMAS ESTRUCTURANTES.**

### **4.2.1.- SISTEMA DE COMUNICACIONES.**

El Plan no incluye propuestas relativas a la modificación de la estructura de la red viaria territorial interurbana, cuya configuración en todo caso correspondería a figuras de rango supramunicipal. Se recogen, no obstante, las reservas de suelo para la construcción de las variantes de las carreteras interurbanas.

El carácter estructurante del sistema de comunicaciones y su capacidad formalizadora de tejido urbano inducen a desarrollar un esquema viario de traza radial, que se relaciona directamente con la configuración del modelo de desarrollo urbano que se propone.

El esquema radial de la trama viaria se complementa como es obvio, con el trazado de viales transversales de traza anular que contribuyen a reforzar la accesibilidad periférica. De este modo además, se formaliza una malla equilibrada que permite la comunicación interzonal mediante distintos recorridos alternativos, fomentando por tanto, el reparto de los flujos de tráfico.

La posible recuperación de la comunicación de Alcañiz mediante el ferrocarril aunque deseable, no depende del ámbito de decisión del Ayuntamiento de Alcañiz, y supera desde luego, las competencias propias de un Plan General del Municipio. El Plan se limita a respetar el trazado del acceso del ferrocarril y las antiguas instalaciones ferroviarias al objeto de facilitar la recuperación de la línea de Ilagada, en el caso de así se decida por las instituciones con competencia en la materia.

### **4.2.2.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.**

El Plan General siguiendo los objetivos enunciados, persigue la consolidación y mejora del sistema de espacios libres existentes y la incorporación de nuevas áreas libres en el ámbito del suelo urbanizable, vinculadas a las nuevas operaciones urbanísticas.

Por otra parte, tal y como se ha comentado en el epígrafe destinado a explicar el modelo de desarrollo previsto, las colinas existentes en la zona que será objeto de los nuevos ensanches se incorporan como sistemas locales, al nuevo tejido como parques que aprovechan la singularidad de la geografía.

Por lo demás, el Plan regula la aplicación de los estándares relativos a la reserva de suelo con destino a áreas libres de uso y dominio público, de modo que por encima de la aplicación de las determinaciones legales vigentes, los sistemas locales puedan servir como espacios útiles para el esparcimiento y la cohesión social de la población.

En lo que hace referencia al sistema de equipamientos comunitarios, el Plan propugna la utilización de determinados edificios del patrimonio histórico artístico como espacios contenedores de equipamientos de distinta naturaleza.

#### **4.3.-PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANO Y ARQUEOLÓGICO.**

Con independencia de las determinaciones que con mayor grado de pormenorización pueda incorporar el Plan Especial de Reforma Interior , Bº de Santiago y Entorno del Cuartelillo, cuyo contenido en todo caso resultará coordinado con el Presente Plan, se incorpora aquí el oportuno Catálogo, integrado por aquellos edificios y elementos históricos artísticos objeto de protección especial.

El Plan utiliza tres grados de protección, denominados protección integral estructural o ambiental, al objeto de establecer medidas de protección tanto más restrictivas cuanto mayor sea el valor de tales bienes y por lo tanto, mayor el grado de protección asignado.

## **5.- APROVECHAMIENTO MEDIO.**

En virtud del modelo de desarrollo elegido y al objeto de simplificar la aplicación de la distribución equitativa de los aprovechamientos otorgados por el Plan, se han ponderado las circunstancias urbanísticas de los sectores delimitados, estableciendo el correspondiente coeficiente de zona. Por otra parte, a los distintos usos y tipologías previstos se les asigna un coeficiente de homogeneización, cuya definición se relaciona con el diferente valor de la repercusión de suelo que podrían asumir los distintos usos y tipologías.

En relación al suelo urbano no consolidado; para obtener el aprovechamiento urbanístico objetivo de cada unidad de ejecución en los términos definidos en el artículo 100 de la ley 5/1999 se han multiplicado los metros cuadrados previstos para cada uso y tipología por su correspondiente coeficiente de homogeneización y se han sumado todos los resultados. Para obtener el aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución y de cada sector, se ha dividido el aprovechamiento objetivo de cada ámbito citado por la superficie del mismo. Por otra parte, interesa constatar que se han ponderado por igual las circunstancias urbanísticas de todos los sectores delimitados en el suelo urbano no consolidado, excepción hecha de los sectores correspondientes a los núcleos de Valmuel y Puigmoreno, afectado por el coeficiente 0,6, precisamente por participar de cierto alejamiento respecto de los elementos urbanos más significativos. Ello, de acuerdo a lo determinado en el artículo 40.1.b) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. El coeficiente de zona se ha obtenido multiplicando el coeficiente de homogeneización atribuido a cada uso y tipología por el coeficiente que corresponde a cada sector. Ello, de acuerdo a lo especificado en el artículo 40.2 del Reglamento citado en el párrafo anterior.

El coeficiente de homogeneización de cada zona En lo referente al suelo urbanizable delimitado, por tanto, se obtiene multiplicando el coeficiente relativo a la relación entre los valores de los distintos usos y tipología por el coeficiente correspondiente al cada sector. Ello, de acuerdo a lo determinado en el artículo 40 del Reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999 que resulta de aplicación.

## 6.- NÚCLEO DE POBLACIÓN.

La delimitación y el análisis del núcleo urbano de población ha estado íntimamente relacionado con la estructura funcional del municipio, lo cual ha determinado el modo en que en cada momento ha sido utilizado y ocupado el territorio. El cambio progresivo de una economía rural a una economía industrial, se ha traducido en una paulatina segregación de usos y, por lo mismo, de espacios residenciales y productivos, manteniéndose, sin embargo, zonas funcionalmente mixtas en que coexisten usos residenciales y productivos, o dentro de estos últimos, actividades agropecuarias e industriales.

Desde el punto de vista de actividades y construcciones industriales, el Plan ha realizado una intervención rigurosa en orden a “restaurar” los puentes que flanquean la carretera.

En cuanto al tejido residencial de las zonas centrales de la ciudad, se diferencian dos áreas morfológicas distintas, asociada una a un crecimiento orgánico en torno al cerro donde se sitúa el actual parador, y la segunda que conforma el ensanche a partir de la Avenida de Aragón.

El casco antiguo resulta fácilmente reconocible, si bien no ha sufrido alteraciones significativas en su trama o estructura viaria, aunque sí grandes alteraciones arquitectónicas y ambientales que han desvirtuado su imagen.

El desarrollo urbano de los bordes del casco no aparece articulado a su trama y las nuevas construcciones, cuyas alturas resultan excesivas, configuran manzanas sin un orden preciso. Esta situación es agravada por la difícil topografía con fuertes pendientes que dejan al descubierto traseras de edificios en mal estado.

Con objeto de caracterizar en términos de forma urbana y tipologías de tejido urbano del núcleo, en orden a regular de forma diferenciada cuantas áreas se revelan morfológicamente distintas y homogéneas, el Plan apunta la siguiente distinción de zonas y asentamientos:

- Casco Antiguo.
  - o Barrio de los Almudines.
  - o Barrio de Santiago.
- Avenida Aragón y manzanas contiguas.
- Zona de “Viveros”.
- Zona de “San Pascual” y carretera de Castelserás.
- Entorno del Paseo de Andrade.

- Avenida Bartolomé Esteban y estación de ferrocarril.
- Entorno de la Avenida Zaragoza.

## **7.- CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO.**

El Plan define la clasificación del suelo utilizando las tres clases previstas en la legislación vigente, esto es, suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

El suelo urbano queda constituido por suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, cuya delimitación se justifica en el siguiente apartado de esta Memoria.

El suelo no urbanizable, tal y como se explica detalladamente en otro apartado de esta Memoria, queda constituido por los terrenos que presentan las siguientes condiciones:

1.- Estar sometidos a algún régimen de protección del que se deriva su incompatibilidad para ser urbanizados.

2.- Presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o que se encuentren sometidos a cualquier otro riesgo natural que desaconseje, por razón de seguridad de las personas o de los bienes, su destino a un aprovechamiento urbanístico.

3.- Ser acreedores de un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio.

De acuerdo siempre a la legislación aplicable, el suelo urbanizable se divide en suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado. El primero queda formado por los terrenos que podrían desarrollarse dentro de las previsiones y programa definido en el propio Plan, si bien, su extensión y actividades previstas pudieran no colmatarse durante el periodo de vigencia del Plan en función de la estrategia de preparación de suelo explicada en otro apartado de la presente Memoria.

El suelo urbanizable no delimitado queda formado por ámbitos de distinta naturaleza. Algunos de los espacios así clasificados se emplazan sobre el costado Norte y Oeste de la nueva expansión del tejido de la ciudad. Su vocación como espacio que, una vez construidos los sectores del suelo urbanizable delimitado, deberían cerrar por ese costado la trama de la ciudad, ha inducido a su definición como suelo urbanizable. El carácter de “no delimitado” se justifica, como se ha expresado, por la suficiencia del suelo “delimitado” para alojar las necesidades de crecimiento prevista.

## SUPERFICIES DE CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO

	Núcleo Ciudad de Alcañiz m <sup>2</sup>	Núcleo Puigmoreno m <sup>2</sup>	Núcleo Valmuel m <sup>2</sup>	Polígono las Horcas m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.831.344,72	139.693,14	91.409,38	628.045,62	2.690.492,86
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	422.179,69	41.075,06	36.387,47		499.642,22
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>2.253.524,41</b>	<b>180.768,20</b>	<b>127.796,85</b>	<b>628.045,62</b>	<b>3.190.135,08</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>					<b>464.002.457,16</b>
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	516.989,40			546.806,37	1.063.795,77
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	143.625,00				143.625,00
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>660.614,40</b>			<b>546.806,37</b>	<b>1.207.420,77</b>

## **8.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.**

Conforme a lo previsto en el artículo 13-14 LUAr de 1999 y el artículo 12 de la LUAr de 2009, el Plan General clasifica como suelo urbano aquellos terrenos ya transformados que cuentan con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como con suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se vaya a construir. Asimismo se clasifican como suelo urbano aquellos terrenos que el propio Plan ha incluido en áreas consolidadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, una vez que se ha constatado que la parte edificada reúne o va a reunir los requisitos de acceso y servicios establecidos en el párrafo anterior.

En el ámbito del suelo clasificado como urbano, el Plan distingue el suelo urbano no consolidado constituido por los terrenos del suelo urbano que están sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Como es obvio, todo el suelo urbano que no tiene la consideración de Suelo Urbano no consolidado, es considerado por el Plan como Suelo Urbano consolidado.

## **9.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

El Plan General pretende ser el vehículo por el cual se consiga una perfecta integración de los usos en la realidad física y natural del municipio. Por ello, las categorías del Suelo No Urbanizable se han creado orientadas a dar un mayor grado de protección a aquellos valores de mayor importancia y fragilidad y a permitir actividades y usos dentro de estas categorías, que no solo no alteren, sino que ayuden a mantener e incluso mejorar el estado de estas zonas.

El Plan diferencia las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

### **I. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.**

- ✓ Rural de regadío. SNUG RR.
- ✓ Rural de secano. SNUG RS.
- ✓ Entorno urbano. SNUG EU
- ✓ Sistema general uso hospitalario SNUG UH
- ✓ Proyecto Supramunicipal Ciudad del Motor de Aragón:
- ✓ Proyecto Supramunicipal de Instalación de la Construcción del Vertedero nº 7 (Alcañiz)

### **II. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.**

#### **II.1. S.N.U.E. protegido por sus cualidades naturales.**

Es el suelo con mayor relevancia ambiental y digno de una normativa que lo proteja y regule las actividades que sobre ellos se pueda realizar. Por ello, se han determinado dos subcategorías, con diferente grado de protección, -de **interés ecológico** y de **interés paisajístico y recreativo**-, con las que se ha tenido muy en cuenta que las actuaciones que se permitan se realicen preservando los valores ocasionando el mínimo impacto.

#### **II.2. S.N.U.E. protegido por su valor forestal.**

Son aquellos terrenos en los que se han realizado repoblaciones reforestales, así como aquellas zonas ocupadas por vegetación natural que no están incluidas en otros apartados.

En él se permiten actuaciones orientadas al aprovechamiento de los recursos naturales de una manera totalmente compatible, buscando conservar al menos la superficie con vegetación natural y fomentando las actuaciones que supongan un aumento de la superficie y de la diversidad.

### II.3. S.N.U.E. de protección a la agricultura.

Son aquellos suelos no urbanizables que destacan por sus valores agrícolas, teniendo como usos permitidos aquellos que vayan encaminados a favorecer una agricultura productiva y a la vez respetuosa con el medio, facilitando la creación de infraestructuras dotaciones o instalaciones que tengan una clara relación con esta actividad.

Se divide en tres subcategorías. Suelo por su **interés agrícola de nuevos regadíos**, que por sus especiales características han permitido la instalación de sistemas de riego eficaces, productivos y permanentes posibilitando la labor agraria productiva en estas zonas, en los que se permiten construcciones orientadas, principalmente, al apoyo de las actividades agrícolas y ganaderas; Suelo por su **interés agrícola de vegas y huertas tradicionales**, que por sus excelentes condiciones y capacidad para albergar actividades agrícolas y sus especiales características que permiten sistemas de riego eficaces, productivos y permanentes, merecen ser conservados en su uso agrícola y preservados de una transformación que implicara la pérdida de suelos de elevado valor agronómico; Suelo por su **interés agrícola de secano**, con buena capacidad agrícola, con o sin sistema de riego, que ocupan llanos o pendientes suaves y que tradicionalmente se han dedicado a cultivos de secano, herbáceos y leñosos y con sistema de riego eventual, por goteo, en numerosos casos. Tiene menor importancia desde su punto de vista agrícola (es la subcategoría menos protegida) pero tiene importancia desde el punto de vista paisajístico.

### II.4. S.N.U.E. por riesgos naturales.

Es aquel suelo que pretende evitar, por un lado, los riesgos ocasionados por la ubicación de infraestructuras o usos en lugares como barrancos, que están destinados al drenaje de aguas y a la canalización de crecidas y, por otro, los riesgos ocasionados en las superficies escapadas de los barrancos, donde se presenta la imposibilidad de ubicación de una superficie plana y estable que pueda acoger una edificación, con el consiguiente riesgo para el uso residencial.

### II.5. S.N.U.E. de infraestructuras.

Son aquellos terrenos ocupados por infraestructuras (viarias, líneas eléctricas, infraestructuras de residuos, saneamiento, abastecimiento, riego, etc.), bien existentes o bien previstas, declaradas de utilidad pública e interés social, que se rigen fundamentalmente mediante normativa sectorial propia.

#### **II.6. S.N.U.E. de cauces.**

Este suelo es el referido a los ríos y otros espacios húmedos considerados de dominio público hidráulico que se ven regulados por la vigente Ley de Aguas. Se individualiza del grupo de infraestructuras por considerar el especial interés que tienen en el municipio de Alcañiz desde el punto de vista de las propuestas a efectuar en los espacios citados.

#### **II.7. S.N.U.E. de elementos de interés cultural y arqueológico.**

Son los espacios ocupados por bienes de interés cultural, histórico, etnográfico, itinerarios culturales, etc., protegiendo en el presente Plan dos tipos de elementos cuales son las vías pecuarias y los yacimientos arqueológicos, los cuales se regirán de conformidad con la normativa sectorial vigente aplicable a cada caso.

**10.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA ESTABLECER EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Y PRESUPUESTOS PARA EVENTUALES DESARROLLOS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.**

El nuevo suelo urbanizable que se propone en el entorno de la ciudad vendría a completar el suelo urbano situado en la margen izquierda del río Guadalupe, de modo que el tejido urbano pueda extenderse desde el cauce del propio río, hasta los terrenos reservados para la variante de la carretera N-232 por el costado Suroeste y hasta el trazado del antiguo ferrocarril por el Noroeste.

El suelo urbanizable delimitado es aquél que se encuentra incluido en sectores de planeamiento por el propio Plan. Esto supondrá que su desarrollo podría materializarse de acuerdo a la programación del Plan para garantizar un desarrollo urbano racional del municipio. Sus condiciones de desarrollo se establecen en la normativa particular incorporada a las Normas Urbanísticas del Plan. Ciertamente es que se ha delimitado una superficie de suelo superior al que estrictamente requerirían las expectativas razonables de desarrollo urbano, pero conscientemente se ha optado por esta alternativa en la idea de procurar que la oferta de suelo disponible y preparado sea superior a la demanda del mismo, evitando de este modo, que una oferta monopolizada y ajustada a la demanda, genere una elevación injustificada de los precios del suelo y la consiguiente subida de los precios del producto inmobiliario final. La extensión del suelo urbanizable delimitado cobra justificación también, en la traza radial elegida como modelo físico de desarrollo de la ciudad. Esta forma permite varias alternativas razonables de crecimiento del tejido urbano, en la medida en que en todos los casos, el desarrollo viene a completar la trama existente en continuidad con la ciudad consolidada, siempre que, tal y como se dispone, el orden de desarrollo en el ámbito de cada sector, responda a criterios de racionalidad en la relación espacio-tiempo.

En lo que hace referencia al eventual desarrollo del suelo urbanizable no delimitado, no resulta fácilmente previsible, ni conveniente, establecer referencias temporales, por cuanto su posible delimitación en sectores de planeamiento depende de circunstancias o decisiones impredecibles.

## **11.- DIRECTRICES NO VINCULANTES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

En el momento de inicio de los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, desde el punto de vista de la ordenación del territorio, la normativa autonómica venía constituida por la Ley aragonesa 11/1992, de 24 de noviembre de 1992, de Ordenación del Territorio, que prevía diferentes instrumentos de ordenación del territorio, entre otros, las Directrices Generales de Ordenación del Territorio y las Directrices Parciales de Ordenación del Territorio. Con posterioridad, ya en 2009, se ha aprobado la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón. Como quiera que los distintos instrumentos territoriales que ésta última norma prevé -significadamente la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón-, aún no han sido elaborados y aprobados, el Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz continúa aplicando las Directrices Generales de Ordenación Territorial previstas en la norma de 1992, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/2009.

Así, la Comunidad Autónoma de Aragón a través de la Ley 7/1998, de 16 de julio, aprobó las Directrices Generales de Ordenación Territorial, aplicables en todo el ámbito de la Comunidad Autónoma, que constituyen, en tanto en cuanto no se apruebe la antedicha Estrategia, el marco referencial territorial para el resto de instrumentos de ordenación del territorio y urbanística.

No existe en la actualidad ningún otro instrumento de ámbito supramunicipal que vincule al planeamiento municipal.

Estos instrumentos, que establecen las líneas básicas de la ordenación física del territorio, se imponen jerárquicamente al planeamiento urbanístico, por lo que sus determinaciones han vinculado el contenido de éste. Así, no se ha previsto ninguna actuación en contra de dichas Directrices.

## **12.- LEGISLACIÓN DE RANGO SUPERIOR.**

El encuadre jurídico de normativa urbanística y de normativa sectorial, dentro del cual se ha redactado el presente Plan General, es el siguiente:

### **Normativa urbanística.**

1. Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, como ley básica estatal, a la que se añade los preceptos del texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 que continúan vigentes, tras la STC 61/1997, de 20 de marzo de 1997. Así mismo, y de acuerdo con lo señalado en el Punto 1 del presente Anexo de síntesis, se ha tenido en cuenta, en cuanto ello ha sido posible, la nueva normativa estatal, cuyo último exponente es el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que ha influido en la actual redacción del Plan, sobre todo, en lo relativo a la previsión de desarrollos más contenidos, siguiendo las instrucciones que al respecto ha señalado el Departamento de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Transporte del Gobierno de Aragón.

2. Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, de carácter exclusivamente urbanístico, regulándose la ordenación del territorio mediante una ley propia, la Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio. Ambas normas eran las vigentes en el momento de inicio de los trabajos de redacción de la revisión del Plan General de Alcañiz. Con posterioridad se ha aprobado, tal y como se ha señalado, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón que, en la medida de lo posible, ha sido tenida en cuenta en la redacción del Plan General, en aplicación de las Disposiciones Transitorias y demás disposiciones imperativas. Asimismo, se ha promulgado la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón que, no obstante, aún no ha sido objeto de desarrollo en cuanto a los instrumentos territoriales que en la misma se prevén.

3. 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, en cuanto no resulte contradictorio con lo dispuesto con las disposiciones imperativas –aplicables con independencia de la fecha de aprobación inicial de los instrumentos urbanísticos en tramitación- de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

4. Reglamentos estatales en materia urbanística no derogados por el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero:

- Reglamento de Gestión (Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto).
- Reglamento de Disciplina (Real Decreto 2.178/1978, de 23 de junio).

- Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 653/64, de 5 de marzo).
- Reglamento de Reparcelación de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana (Decreto 1.006/1966, de 7 de abril).

### **Normativa sectorial.**

El planeamiento urbanístico no solo aparece vinculado por normas propias de esta rama jurídica sino que el sistema de fuentes normativas engloba normativa sectorial que incide y configura la ordenación del territorio.

Los principales ámbitos sectoriales que proyectan su reflejo en la ordenación urbana son los siguientes:

### **AGUAS.**

- Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

### **CARRETERAS.**

- Ley 8/1998, de 17 de abril, de Carreteras de Aragón.
- Ley estatal 25/1988, de Carreteras.

### **FERROCARRILES.**

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre (Reglamento de la Ley 16/1987).

### **VÍAS PECUARIAS.**

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

### **TELECOMUNICACIONES.**

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

### **SISTEMA ELÉCTRICO.**

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sistema Eléctrico Nacional.
- Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

#### **DEFENSA NACIONAL.**

- Ley 8/1975, de Zonas e Instalaciones de interés par la defensa nacional.
- Decreto 689/1978, de 10 de febrero (Reglamento de la Ley 8/1975).

#### **AGRICULTURA.**

- Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
- Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958.

#### **SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.**

- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de Transportes y de la Comunicación.

#### **MEDIO AMBIENTE.**

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad .
- Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

#### **PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.**

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/1999, de 29 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

#### **VIVIENDA.**

- Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de Política de Vivienda Protegida.

### **13.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA DURANTE EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN.**

Durante la tramitación del presente Plan General de Ordenación Urbana, la documentación del Plan se ha sometido a tres procesos de participación pública. La primera, con ocasión de la redacción del Avance del Plan, en el cual se recibieron ciento catorce alegaciones (contestadas en cincuenta y siete grupos). Las mismas fueron resueltas mediante informe del equipo redactor de abril de 2002.

Con posterioridad, una vez aprobado inicialmente el Plan el 25 de abril de 2006, se volvió a abrir un periodo de exposición pública en primera instancia por el periodo legal de un mes que posteriormente fue ampliado, en este tiempo se presentaron 3.810 alegaciones, las que fueron estimadas han sido incorporadas en el documento del Plan General, incluyendo las instrucciones señaladas por el Departamento de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Transporte del Gobierno de Aragón que se elaboró para aprobación provisional.

Entendiendo que los cambios incorporados por mor de la resolución de alegaciones constituían modificaciones sustanciales se abre un nuevo plazo de información pública mediante la publicación en el BOP de 20 de enero de 2010 durante un mes que nuevamente es prorrogado. En este periodo se presentaron 187 alegaciones más 2 extemporáneas.

Resueltas estas, el 9 de abril de 2012, se aprobó provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz y se trasladó al Consejo Provincial de Urbanismo a fin de que culminara la tramitación.

#### **14. REVISIÓN DEL PLAN.**

El presente Plan General tiene una vigencia indefinida, de conformidad con la normativa urbanística vigente. Sin embargo, sin perjuicio de esta generalidad, y además de las circunstancias que obligan a la revisión del Plan, de conformidad con el artículo 153 RPAr, este Plan tiene un plazo de 12 años, como límite temporal para el desarrollo y ejecución de las previsiones previstas en el mismo.

Así, deberá elaborarse un informe cuatrienal en el que se analice el grado de realización de los términos del Plan General, entendiéndose que debe procederse a la revisión del mismo en los dos siguientes casos:

1. Si en el segundo informe se señala un cumplimiento de las previsiones planificadas en más de un 65%.
2. Si se dan circunstancias fácticas, físicas o legales, que evidencien la posibilidad de desvío entre lo que contempla el Plan y la evolución real del municipio.

**Equipo Redactor**

**3G ARQUITECTOS**

Sigifredo Martín Sánchez, Arquitecto.

Víctor Honorato, Arquitecto.

Cristina Pérez Salazar, Arquitecta colaboradora

Estibaliz Lafuente López. Arquitecta

**ESTUDIOS INFORMES NAVARRA S.L**

Jesús M<sup>a</sup> Ramírez, Abogado-Urbanista.

Tudela-Pamplona-Zaragoza, diciembre de 2012



Fdo: Sigifredo Martín



Fdo: Víctor Honorato



Fdo: Jesús Mª Ramírez