AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ

DICIEMBRE -2012

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ
TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA
MEMORIA JUSTIFICATIVA

EQUIPO REDACTOR:

EIN. NAVARRA CONSULTORÍA Y GESTIÓN S.L.

3G-ARQUITECTOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.-NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACIÓN DEL PLAN 3

2.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. DIRECTRICES Y ESTRATEGIA DE DESARROLLO. 4

2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. 4

2.1.1.- Estructura territorial y urbana 4

2.1.2.- Sistema de comunicaciones. 5

2.1.3.- Sistema de espacios libres y equipamientos comunitarios. 6

2.1.4.- Actividades e intensidades de uso. 6

2.1.5.- Gestión. 7

2.2.- DIRECTRICES Y ESTRATEGIA DE DESARROLLO. 7

2.2.1.- Población y vivienda. 8

2.2.2.- Actividades productivas. 8

2.2.3.- Sistemas Generales 9

2.2.4.- Desarrollo urbano. 10

3.- ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 11

4.-JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. 23

4.1.- MODELO DE DESARROLLO. 23

4.1.1.- Medio natural. 23

4.1.2.- Medio urbano. 24

4.2.-SISTEMAS ESTRUCTURANTES Y PREVISONES RELATIVAS A DESARROLLO RESIDENCIAL Y VIVIENDAS PROTEGIDAS. 27

4.2.1.- Sistema de comunicaciones. 27

4.2.2.- Sistemas de espacios libres y equipamientos comunitarios. 29

4.2.3.-Desarrollo residencial viviendas protegidas. 30

4.3.-PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANO Y ARQUEOLÓGICO. 33

4.4.- INFRAESTRUCTURAS. 35

4.4.1.- Red de abastecimiento 36

4.4.2.- Red de saneamiento 42

4.4.3.- Red de energía eléctrica 48

4.4.4.- Instalación de gas natural 49

5.- DELIMITACION DE SECTORES Y FIJACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. 51

6.- NÚCLEO URBANO 64

7.- CLASES Y CATEGORIAS DEL SUELO. 70

8.-CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA DELIMITACION DE LOS AMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO. 72

9.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE. 73

10.-CRITERIOS UTILIZADOS PARA ESTABLECER EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Y PRESUPUESTOS PARA EVENTUALES DESARROLLOS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. 82

11.-ACTUACIONES DISTINTAS DE DIRECTRICES NO VINCULANTES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. 84

12.- RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN AL PLAN 85

13.-PARTICIPACIÓN PUBLICA DURANTE EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL. 90

14.- REVISIÓN DEL PLAN. 94

1.-NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACIÓN DEL PLAN

La Ley 8/1999, de 25 de marzo Urbanística de Aragón (LUAr) en su artículo 32 define el Plan General de Ordenación Urbana como instrumento de ordenación integral que clasifica suelo, establece el régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio. Esta figura o instrumento supone la cúspide del ordenamiento urbanístico, no discutiéndose hoy que los planes tienen el carácter de auténtica norma jurídica de carácter reglamentario en la medida en que se subordinan a la legislación urbanística, pero con efectos generales en cuanto que su eficacia es vinculante para todo el territorio que ordena. La LUAr, en sus artículos 33 a 39, describe con suficiente detalle las determinaciones más importantes del Plan, lo que permite dotar de suficiente concreción y contenido al planeamiento para lograr sus fines.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal conforme establece el artículo 32 de la LUAr. El presente instrumento sustituirá al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz.

El municipio de Alcañiz ha optado por dotarse de la figura de planeamiento urbanístico que con mayor amplitud puede dar respuesta a sus necesidades, en el marco de la LUAr de 1999 y de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones (LS), y demás disposiciones legales vigentes al objeto de disponer de un instrumento integral, completo e incardinado plenamente en la realidad jurídico-urbanística actual.

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

2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Interesa enunciar los objetivos y los criterios de intervención atendiendo a las distintas escalas y ámbitos temáticos del trabajo, contemplando inicialmente los aspectos relativos a la estructura territorial y urbana, con atención expresa a la protección del medio natural, y enunciando posteriormente los objetivos y criterios que se refieren a los distintos sistemas estructurantes del tejido urbano y las previsiones relativas a actividades e intensidades de uso.

2.1.1.- Estructura territorial y urbana

DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA 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 globalizarte 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 General 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.

2.1.2.- Sistema de comunicaciones

ATENCIÓN AL CARÁCTER ESTRUCTURANTE DE LA RED DE COMUNICACIÓN VIARIA.- diseño de un esquema de red viaria que en su conjunto - componentes actuales más aquellos de nueva creación - permita atender las demandas futuras en materia de transporte, con atención expresa al carácter estructurante propio de este sistema.

LIBERACIÓN DEL TRÁFICO SUPERFLUO DEL NUCLEO URBANO.- Previsión de las reservas de suelo necesarias para la construcción de las correspondientes variantes del tráfico interurbano.

MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD PERIFERICA E INTERZONAL.- Las deficiencias del esquema viario actual inducen a favorecer la tendencia reequilibradora del sistema radial primigenio.

RELACIÓN DIRECTA Y CLARA ENTRE LA RED VIARIA TERRITORIAL Y LA TRAMA INTERIOR.- Mejora de la estructura viaria de penetración, proporcionando acceso directo desde la Carretera N - 232 a la trama viaria de relación interzonal.

INTEGRACIÓN DE LA RED VIARIA EN EL ENTORNO.- Diseño de la red viaria adaptada a las características del tejido urbano y del territorio próximo, respetando los valores del paisaje de la ciudad y su entorno.

DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA JERÁRQUICA DE LA RED DE COMUNICACIÓN VIARIA.- El conjunto de la red viaria del término y más en concreto del núcleo urbano, en cuya formación se integrarán tanto los componentes actuales como los nuevos, participará de determinados niveles de jerarquía funcional. Esta estructura deberá ser compatible con el carácter mallado y filiforme de la red interior de distribución.

DISEÑO UNITARIO CON LAS VÍAS INTERURBANAS Y CAMINOS LOCALES.- Consideración del carácter integrado de las distintas vías que componen el sistema de comunicación rodada, ofreciendo una trama unitaria y continua de la red de penetración y de distribución interior de la ciudad en el conjunto de la red de carreteras y pistas de acceso a los terrenos destinados a la producción agraria.

RECUPERACION DE LA COMUNICACIÓN FERROVIARIA.- Protección de los terrenos correspondientes a las antiguas instalaciones ferroviarias, al objeto de facilitar la recuperación de la comunicación mediante el ferrocarril.

2.1.3.- Sistema de espacios libres y equipamientos comunitarios

ATENCIÓN AL CARÁCTER ESTRUCTURANTE DE LOS ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS DE RANGO GENERAL.- Localización y dimensionado de los espacios libres y equipamientos comunitarios de rango general valorando su contribución positiva a la estructura general y orgánica del territorio y su aportación a la imagen y calidad medioambiental de la ciudad.

INTEGRACIÓN DE LAS ÁREAS GEOGRÁFICAS DE NATURALEZA SINGULAR EN EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.- Protección e incorporación al sistema de espacios libres de aquellas áreas del entorno urbano que presenten especiales valores naturales o paisajísticos, tales como el entorno del río Guadalope y las colinas de la periferia próxima.

RESOLUCIÓN DE LOS DÉFICITS EXISTENTES EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.- La previsión de reserva de espacios destinados a áreas libres y equipamientos comunitarios atiende, no sólo a las demandas derivadas de los nuevos asentamientos, sino también a la resolución las deficiencias detectadas en las zonas consolidadas del tejido residencial existente.

UTILIZACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO PARA LA UBICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.- La protección y en su caso rehabilitación de determinados edificios del patrimonio histórico construido, se vincula a su posible utilización para dotaciones de carácter singular.

REGULACIÓN DE LA POSICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS RESERVAS DESTINADAS A ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS DE CARÁCTER LOCAL.- El desarrollo mediante Planes Parciales aparecerá regulado desde la visión estructurante y global que ofrece el planeamiento general, de modo que la ubicación de las reservas contribuya a enriquecer el modelo de desarrollo previsto para la ciudad, y sus características y condiciones aporten la calidad suficiente para mejorar la vida y la cohesión social de la comunidad urbana.

2.1.4.- Actividades e intensidades de uso

LOCALIZACIÓN RACIONAL DE LOS USOS URBANOS.- La previsión y posición de las diferentes actividades deberán atender a criterios de racionalidad, en función de la distinta vocación y aptitudes de cada zona.

TENDENCIA AL REEQUILIBRIO URBANO.- A partir de la definición del uso global o prioritario de cada zona, el planeamiento deberá evitar, en la medida de lo posible, la excesiva especialización del uso del suelo, favoreciendo la política de reequipamiento de las áreas deficitarias, y prestando especial cuidado a las tareas de rehabilitación integral del Casco Antiguo.

VERSATILIDAD DE LAS PREVISIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS.- La creciente terciorización de las actividades productivas y la posible renovación del tejido industrial, inducen a utilizar criterios de flexibilidad en la definición de los usos relativos a actividades económicas.

PONDERACIÓN DE LAS INTENSIDADES DE USO.- Al objeto de evitar, por insostenibles, los desarrollos urbanos de baja densidad, y el deterioro ambiental y funcional que se deriva de los desarrollos de alta densidad, el Plan propugna la utilización de densidades medias en el nuevo tejido urbano, excepción hecha, de las pequeñas extensiones de los dos núcleos rurales, por la decidida vocación del contexto en que se emplazan.

2.1.5.- Gestión

PREVISIÓN DE LAS ADECUADAS CONDICIONES DE GESTIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.- Definición de las estrategias de desarrollo y gestión necesarias para garantizar la racionalidad de los procesos, asegurando la implementación coordinada de las acciones previstas.

ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DIRIGIDAS A EVITAR LA ESPECULACIÓN DEL SUELO.- El dimensionado del suelo clasificado para las distintas actividades deberá ponderarse, al objeto de procurar que la oferta de suelo supere ampliamente a la demanda, de modo que el principio de competencia actúe contra la subida injustificada del precio del suelo.

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, el Plan 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, el Plan 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.

Se precisan a continuación las estrategias planteadas por áreas temáticas, y más adelante, las previsiones específicas relativas a la realización de los sistemas generales, así como la descripción y justificación de los plazos previstos para la materialización de las distintas actuaciones.

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 del año 2.014 podría ampliarse en 1.413 unidades. Las determinaciones del Plan toman esta cifra como una referencia mínima, pero tal y como se explica en esta Memoria, 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, por un lado, porque los estudios de información y análisis se realizaron hace varios años, y por otro, porque interesa 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. Ese crecimiento racional viene garantizado como se explica detenidamente en otro apartado, por la forma en "abanico" que adoptan los sectores del suelo urbanizable residencial, en la idea de cerrar y suturar las discontinuidades de la actual estructura urbana. Pero también queda garantizado el desarrollo continuo y racional por las condiciones de programación impuestas en la normativa particular de los propios sectores.

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 la actividad agrícola**,** Alcañiz debiera asumir la imagen y representación comarcal así como las instalaciones y acontecimientos vinculados a dicha representación tales como el polígono agroalimentario, las ferias sectoriales y/o temáticas, etc. Aunque el Plan posibilita estas acciones, su materialización corresponde a las tareas de gestión y dependerá del impulso de los agentes públicos y privados.

La actividad ganadera, es objeto de regulación en la localización de sus instalaciones, no sólo en función de la garantía sanitaria de los propios ganados, sino en lo relativo a las distancias de las granjas entre sí y respecto de los núcleos de población.

La actividad industrial, deficitaria en el momento actual tanto en número de empresas como en empleo debiera encararse desde una triple necesidad:

a) La mejora del rango industrial de Alcañiz.

b) El esfuerzo por paliar los déficit existentes.

c) La ordenación y acabado de los actuales espacios productivos.

En el primer caso se hace necesaria la definición de Alcañiz como polo o nodo industrial de carácter supracomarcal, a través de la inducción de empresas de mediana dimensión y no necesariamente ligadas a los recursos endógenos (propios o próximos). A tal efecto, el Plan determina la localización de un nuevo asentamiento industrial como desarrollo del polígono de "Las Horcas" (Sector SUDI-03) mediante la previsión de un sector de planeamiento adyacente al actual tejido industrial.

En el segundo caso, deben apoyarse los nacimientos de empresas locales (pymes), mediante medidas que si bien exceden a los cometidos y determinaciones propias del Plan General, encuentran en esta figura el apoyo instrumental suficiente para su implantación.

En el tercer caso, debe atenderse a las necesidades de reubicación de empresas deficientemente localizadas a causa de la propia ineficiencia de sus instalaciones y/o terrenos, especialmente en lo relativo a aquellas empresas que se ubican en el área noroeste del núcleo urbano, próximas a la Carretera de Zaragoza. (Sector SUDI-01). El Plan ofrece otras posibilidades de reubicación y regula al propio tiempo, la terminación del incipiente tejido productivo, estableciendo medidas de control y compatibilidad de las actividades.

La actividad comercial, importante y sujeta a modificaciones tanto en su estructura como en su localización espacial, 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.

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 la nueva variante de la carretera N-232, 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 la estructura de la ciudad futura. Así por tanto, los viales situados al norte los sectores del suelo urbanizable delimitado de uso predominantemente residencial, se definen como sistema general viario, dando continuidad al vial de acceso al nuevo hospital y en la idea de que los sistemas locales de los futuros desarrollos vendrán a gravitar y apoyarse en ellos.

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

No se definen si embargo, la incorporación de nuevos elementos al sistema general de equipamientos y de áreas libres en los nuevos sectores, por cuanto se ha pensado que las nuevas dotaciones previstas en los sectores del suelo urbanizable tendrán el carácter de sistemas locales al servicio de la unidad funcional correspondiente. Esta idea guarda relación con el criterio de potenciar el casco antiguo y en concreto su singular patrimonio arquitectónico, para alojar los equipamientos de rango ciudadano, poniendo de relieve su vocación de espacio central llamado a dinamizar la cohesión social de los ciudadanos.

2.2.4.- Desarrollo urbano

Con independencia de las previsiones temporales de desarrollo de las unidades de ejecución incluidas en el ámbito del Casco Antiguo, 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. El plazo fijado empezaría a contar desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan General.

Una vez cumplidos los deberes a que se hace referencia en el párrafo anterior, los propietarios dispondrían de dos años para obtener la correspondiente licencia de edificación.

La programación de estas acciones viene a garantizar que como máximo, en el periodo de vigencia del Plan quedaría completada la urbanización de aquellos espacios de suelo urbano no consolidado, que por su posición, vienen a articular la mayoría de las veces, la trama del suelo urbano consolidado y aquella que se formaría en la extensión del suelo urbanizable.

En lo que hace referencia a los plazos en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable delimitado, interesa destacar que el programa de desarrollo de esta clase de suelo esta íntimamente relacionado con los criterios utilizados para establecer su delimitación, esto es su forma, extensión y posición. En base a ello, en el apartado 10 de la presente Memoria se explican y justifican de modo relacionado las determinaciones físicas y temporales previstas en esta clase y categoría de suelo.

El sistema general del Río Guadalope, destinado fundamentalmente a espacio libre de esparcimiento, y cuyo desarrollo se encuentra actualmente en ejecución, debería quedar completado durante el período de vigencia del Plan.

Finalmente interesa destacar que la ejecución de los elementos del sistema general viario estructurante, sobre los que gravitan las extensiones del suelo urbanizable residencial, quedan vinculados al desarrollo temporal de los correspondientes sectores.

3.- ANALISIS DE LAS 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.

Al objeto de ilustrar los resultados de aquellas consideraciones, interesa reproducir algunos párrafos incorporados a la Memoria del Avance, cuyo contenido por otra parte, mantiene su vigencia en la actualidad. A estos efectos, decía la Memoria del Avance:

"El proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Alcañiz atraviesa por un momento crítico en el que resulta preciso tomar decisiones sustanciales con relación a la definición del modelo de crecimiento de la estructura de la ciudad. Una vez que la meseta formada en el interior del gran meandro del río Guadalope ha sido prácticamente ocupada en su totalidad por el tejido de la ciudad, resulta necesario abordar la ordenación de aquellos terrenos que situados en la otra orilla del río, participan de las condiciones óptimas para soportar el asentamiento de las nuevas actividades urbanas.

El nuevo Plan debe regular desde luego, la terminación del tejido histórico de la ciudad en el área interior al río, bien haciendo suyas las determinaciones del planeamiento anterior y de las figuras que lo desarrollan, bien proponiendo reformas o medidas complementarias que atendiendo a los requerimientos de la nueva estrategia territorial resulten compatibles con las expectativas creadas por el Plan todavía vigente.

Pero las posibilidades de utilización del suelo en esta zona para actividades urbanas son ya muy limitadas. Al límite natural impuesto por el cauce del río, habría que sumar la morfología abrupta del costado Sur de la ciudad, para entender que nos encontramos ante un asentamiento delimitado y cerrado por accidentes geográficos, que sólo puede extenderse salvando la discontinuidad que de modo natural ofrecen el río Guadalope y sus riberas.

No en vano, y aprovechando la accesibilidad que ofrecían la Avenida de Zaragoza (carretera N-232) y la Avenida Bartolomé Esteban (antigua carretera de la estación) la ciudad ha ido "colonizando" sin el suficiente control urbanístico, dos espacios longitudinales situados sobre la margen izquierda del Guadalope.

La conveniencia de regular los procesos de extensión urbana que necesariamente se producirán sobre ese espacio, induce a proponer la clasificación como suelo urbanizable de una importante superficie del costado izquierdo del río.

Las características de la orografía del lugar ofrecen las condiciones idóneas para soportar el crecimiento del asentamiento urbano. Las buenas propiedades edafológicas de los terrenos no deben impedir su utilización prioritaria para usos urbanos, toda vez que desde luego, resulta prioritario proporcionar coherencia estructural y continuidad al tejido de la ciudad.

La presencia de algunas colinas en el área que será objeto de los nuevos ensanches, aconseja la previsión de trazados que respeten la configuración natural del territorio. El Plan propone la incorporación de los elementos singulares de la geografía como piezas complementarias a los nuevos asentamientos que alojan los parques públicos de nueva creación en las futuras zonas residenciales.

Uno de los promontorios existentes en la zona contiene la actual explotación de caolín. Como es evidente, la aproximación de los usos residenciales hacia el entorno de la actividad extractiva del caolín induce a prever la sustitución de la explotación del mineral por usos más acordes con la nueva vocación de los terrenos. El incentivo económico que proporcionará la previsión de aprovechamiento urbanístico aplicable al suelo que soporta actualmente la explotación, facilitará sin duda, la gestión y viabilidad económica del traslado de las actividades.

En lo que hace referencia a la conformación del modelo urbano de las nuevas áreas de ensanche, el Plan propone una configuración de traza radial que se fundamenta en las características morfológicas de las preexistencias más relevantes. Por un lado, la geografía de trazado básicamente circular del meandro del río Guadalope que al englobar el centro histórico de Alcañiz enfatiza la presencia y centralidad de sus monumentos más destacados. Por otro lado la forma radial respecto del centro urbano de los dos ejes que presentan un mayor grado de consolidación en el lado izquierdo del río, esto es, la Avenida de Zaragoza y la Avenida Bartolomé Esteban.”

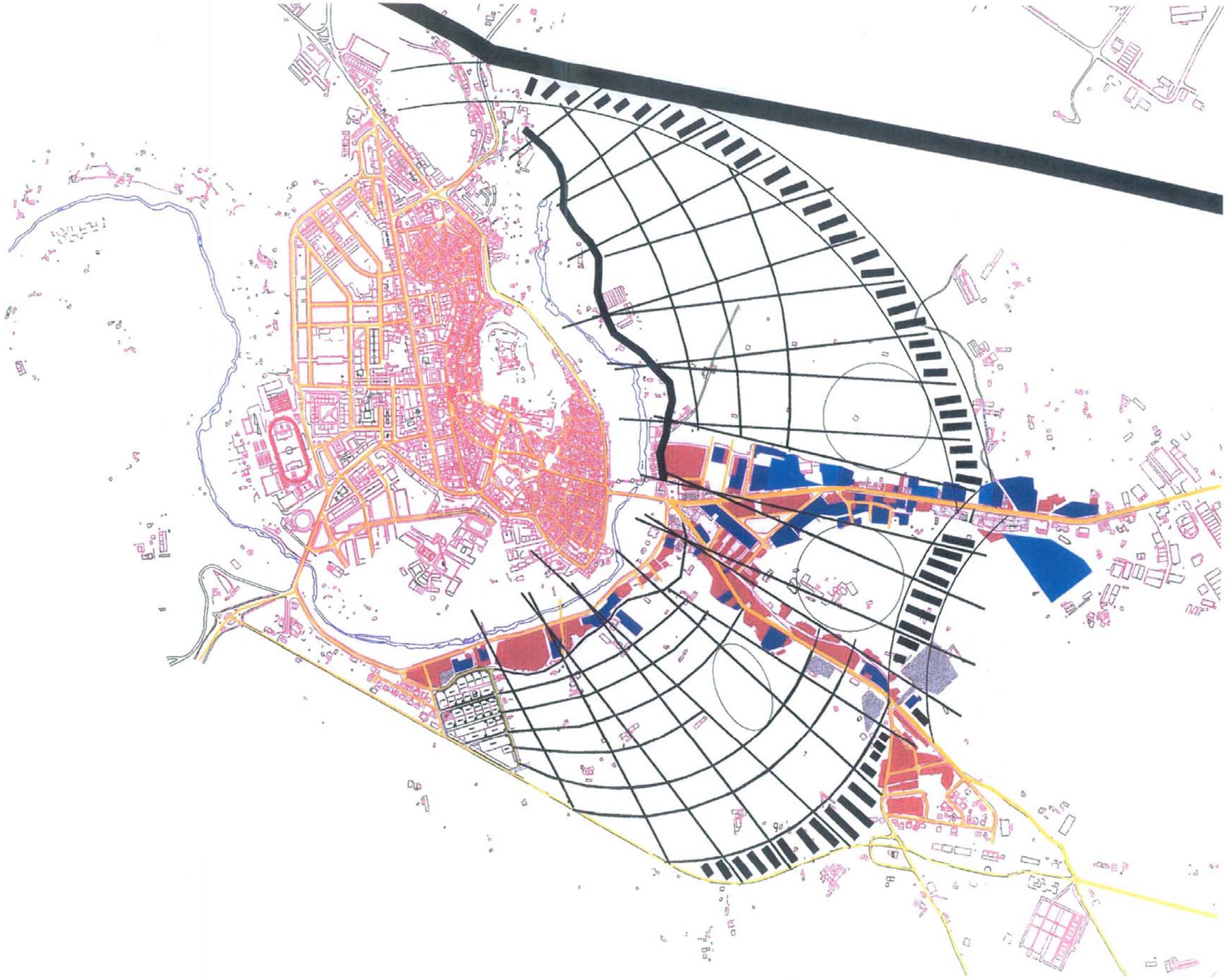
Los primeros bocetos elaborados en relación a la extensión del tejido urbano cobraban fundamento en estas ideas. Se incorporan a estas páginas algunas de las figuraciones indicativas dibujadas en aquél momento, si bien debe entenderse que se trata de meras ilustraciones sobre las intenciones de diseño.

El grado de consolidación de edificaciones y actividades y derivado de ello, el análisis de la transformabilidad del tejido preexistente, vinieron a matizar las primeras ideas. Con ello, se garantiza la viabilidad de la extensión del actual núcleo, y como puede comprobarse, su estructura sigue participando de aquellas intenciones iniciales.

FIGURACIÓN DE ORDENACIÓN 1

FIGURACIÓN DE ORDENACIÓN 2

FIGURACIÓN DE ORDENACIÓN 3



En lo que hace referencia a la red viaria estructurante, durante la redacción del Avance de Planeamiento se elaboraron diversas alternativas. Interesa resaltar en este apartado de la Memoria las reflexiones y los esquemas preparados en aquella fase. A tal objeto, se reproducen a continuación los párrafos y figuraciones incluidos en el citado Avance.

"Red viaria de penetración.- La nueva variante de la carretera N-232 permitiría ampliar además, las posibilidades de penetración al centro urbano facilitando la aproximación a los puntos de destino por trazados exteriores a la trama interior, o en sentido inverso la salida directa desde el núcleo hacia el sistema periurbano próximo. En los esquemas que se adjuntan a estas páginas se representan tres alternativas referentes a otras tantas soluciones de relación entre la carretera N -232 y la trama viaria interior del núcleo urbano.

En el sentido expuesto, el Avance de Planeamiento proponía que además de los enlaces situados en los extremos -punto inicial y final de la nueva variante- se contemplara la construcción de un enlace intermedio (denominado enlace "C" en el esquema 1 y D en el esquema 3), al objeto de procurar un acceso fluido y diferenciado, tanto al casco consolidado como a las zonas de nuevo ensanche residencial situadas sobre la margen izquierda del río Guadalope. La previsión de este nuevo acceso cobraba mayor fundamento si se relacionaba con la propuesta relativa a la promoción de un nuevo polígono de actividades económicas en el entorno de la carretera N-232 y a cierta distancia de la ciudad en dirección Oeste. La existencia de numerosas instalaciones de talleres, pequeñas industrias, edificios destinados a actividades terciarias, etc. sobre los costados del actual acceso a la población a través de la citada carretera, inducía a procurar la construcción de un acceso directo aprovechando las características de trazado de la variante prevista.

Estas alternativas se relacionaban con la previsión de un nuevo puente sobre el río Guadalupe. Como quiera que el Ayuntamiento ha decidido no prever la construcción del nuevo puente se ha desechado, igualmente la previsión del enlace complementario. Se adjuntan, no obstante, las alternativas contempladas, así como los esquemas planteados para el nuevo puente.

ESQUEMA 1

ESQUEMA 2

ESQUEMA 3

FIGURA A

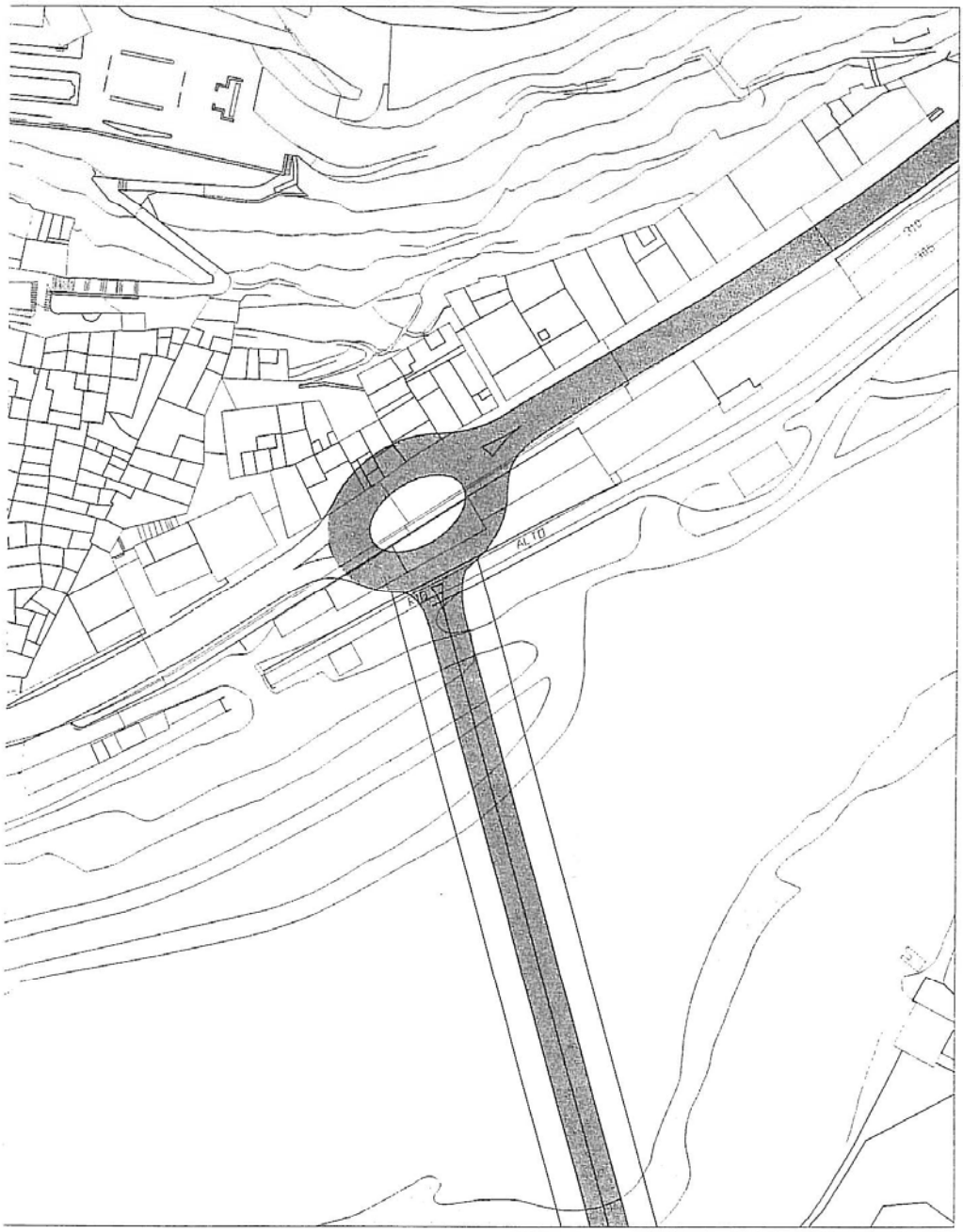


FIGURA B

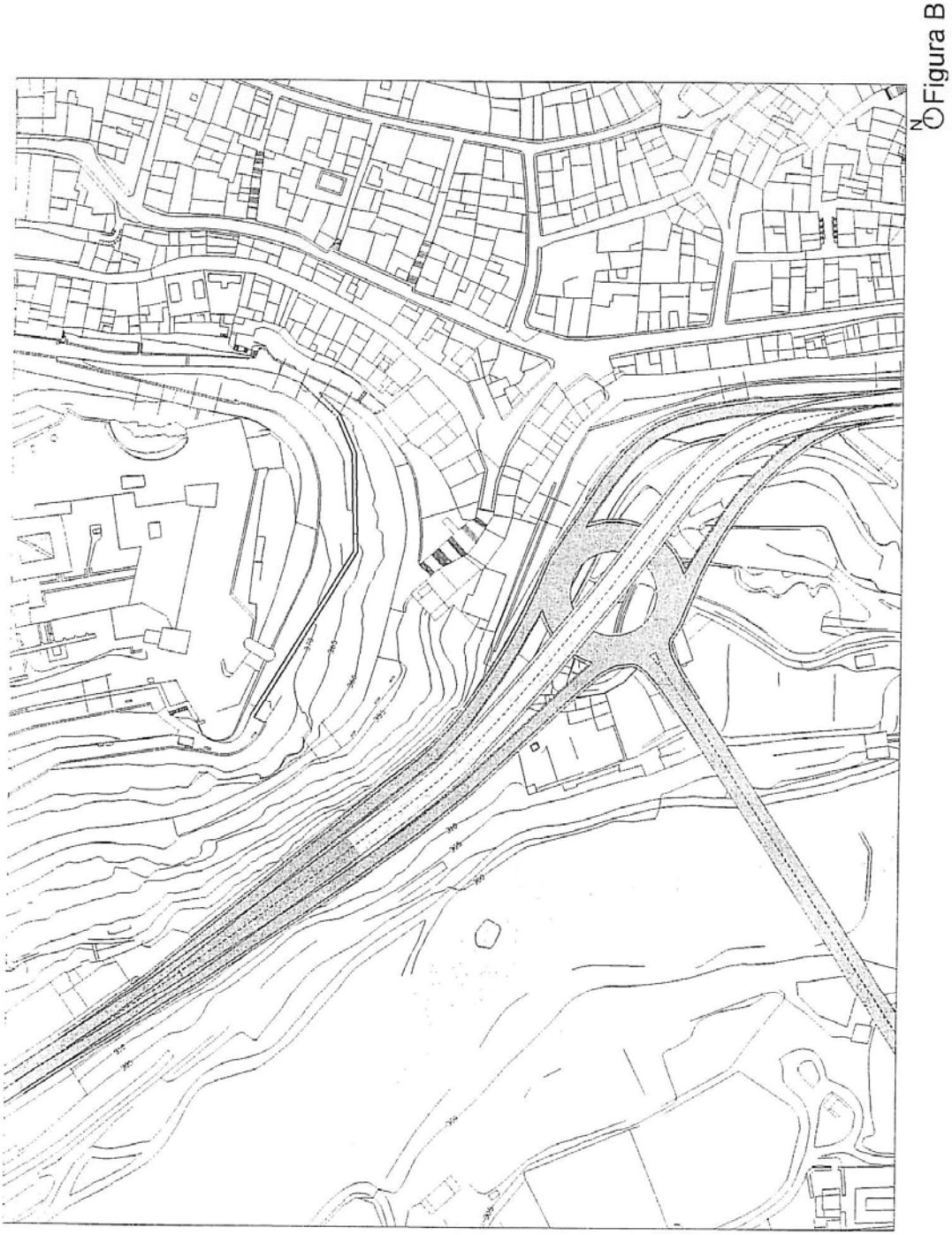
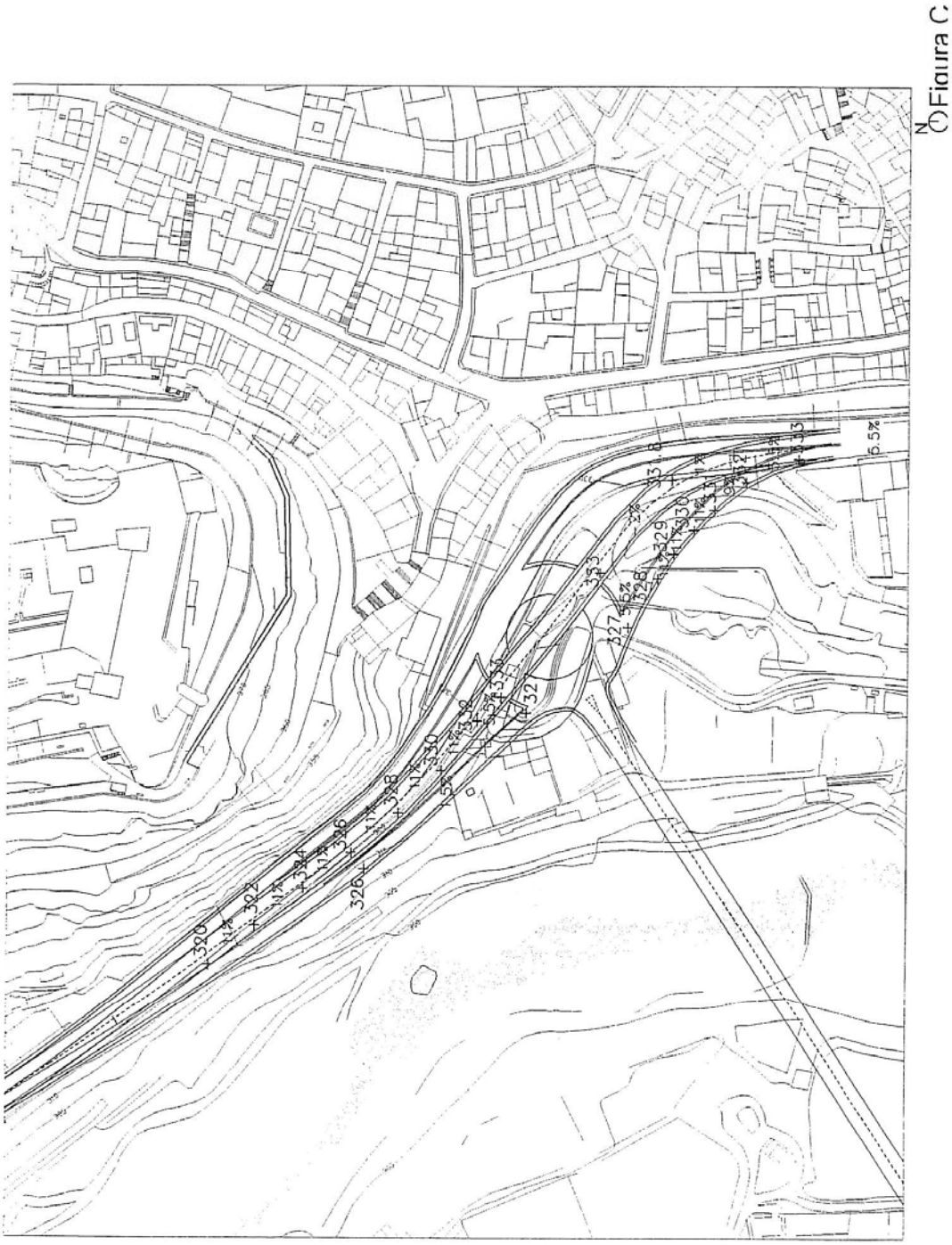


FIGURA C



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 cuenta, 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.

Desde esta óptica y tomando como objetivos la conservación del patrimonio natural, gestión del medio natural desde el ámbito municipal y mejora de los hábitats. El presente Plan asigna a este patrimonio natural igual relevancia que a otros, como el económico y social, sin desligarlo de ellos. Este Plan se ha elaborado buscando que su aplicación no solo no suponga un deterioro de los recursos naturales, sino un enriquecimiento paulatino de los mismos.

De igual manera, si son necesarias acciones que signifiquen una alteración de alguno de los valores presentes se adopta la forma y el lugar en que se ocasione una menor afección, sacrificando parte de las riquezas naturales del terreno en pos de un crecimiento ordenado que no deteriore a posteriori valores de mayor relevancia o con menor capacidad de recuperación.

En definitiva, se trata 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.

Además, la heterogeneidad del medio implica la existencia de diversas zonas con diferentes características. Obviamente, esta variedad ha sido considerada en la delimitación de categorías.

Tomando esta filosofía como fundamento básico para la elaboración del Plan, su desarrollo se ha realizado bajo los criterios de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, en base a los cuales, la propuesta de categorización de suelos permite proteger todos aquellos recursos que tengan unas cualidades naturales contrastadas, permitiendo que al propio tiempo, que el crecimiento urbano se localice en aquellos lugares que presenten las mejores condiciones al efecto.

Se consideran en el Plan todas aquellas normativas o planes de incidencia supramunicipal que tienen una repercusión sobre el territorio, tales como la propuesta de

Lugares de Importancia Comunitaria o el Plan de Conservación del Hábitat del Cernícalo Primilla, orientadas a una mejora de las condiciones medioambientales de municipio de Alcañiz. Asimismo serán de aplicación las diversas legislaciones sectoriales que afecten al territorio.

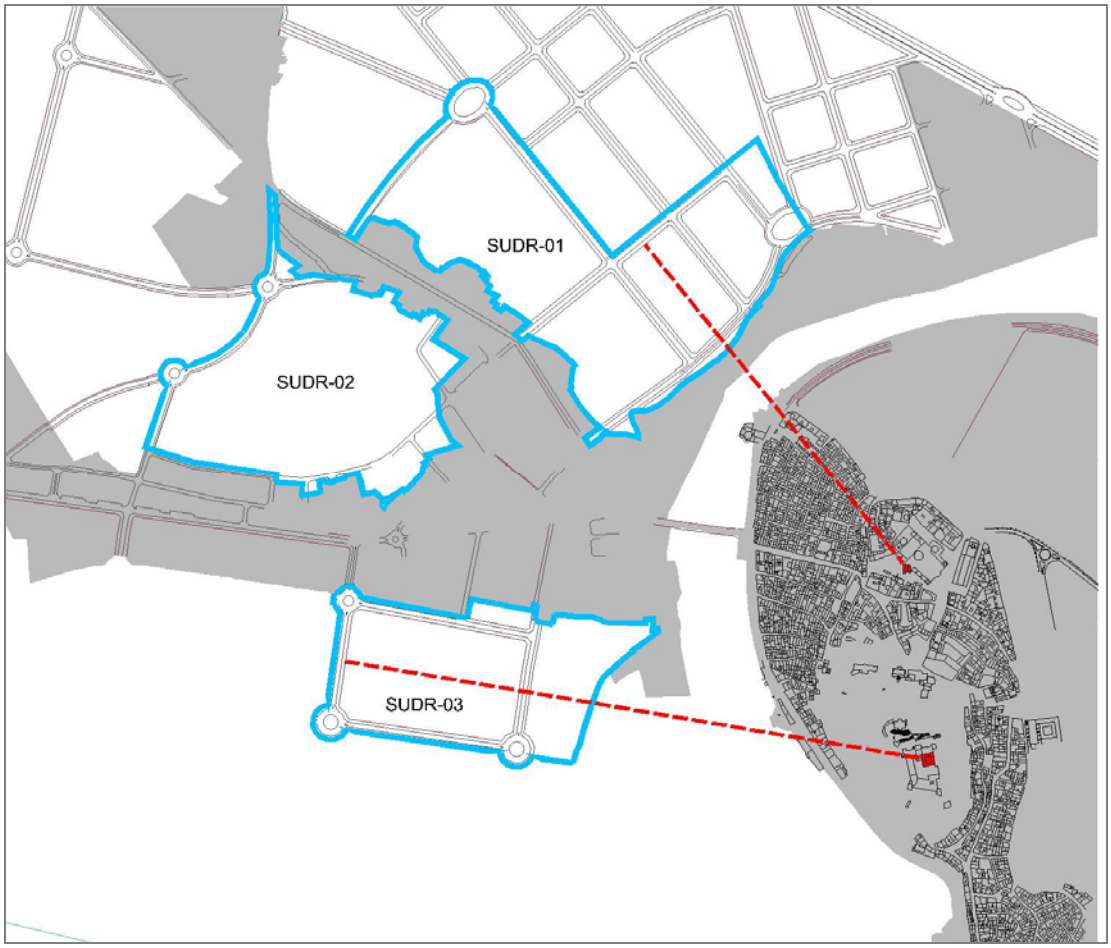
Sin embargo, para evitar que la aplicación de estas normativas suponga una controversia en los usos que se vienen desarrollando en el territorio, el Plan procura que su contenido tenga un reflejo coherente en la realidad física del territorio de Alcañiz.

La base empleada para la categorización de los suelos del presente Plan General ha sido realizada mediante el análisis de los trabajos del medio físico y biótico publicados realizados para la zona y de los estudios que sobre el terreno se han efectuado durante las primeras fases de elaboración del presente Plan. La descripción y justificación de las propuestas concretas de categorización del suelo no urbanizable y de la normativa aplicable a cada caso, se desarrollan en el correspondiente apartado de esta Memoria.

4.1.2.- Medio urbano.

En lo que hace referencia al núcleo central de la ciudad de Alcañiz, y al describir las alternativas contempladas en el Avance y su posterior análisis, 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.

Así por tanto, 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. Así por ejemplo, la disposición de 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 lógica permanencia de buena parte de los edificios y actividades existentes en estas áreas ha inducido a proponer un modelo de desarrollo urbano cuya forma y trazados faciliten la integración y continuidad entre las áreas consolidadas y las de nueva creación. Esta circunstancia ha exigido calibrar con cierto cuidado las afecciones derivadas del nuevo diseño sobre las zonas consolidadas, de modo que aunque se pierda de alguna manera el rigor geométrico, quede garantizada la continuidad y carácter unitario del tejido urbano resultante.

La configuración del nuevo ensanche facilitará también la integración de las áreas consolidadas en el entorno del Paseo Andrade, por cuanto su trazado en forma de arco de círculo que sigue en paralelo el cauce del río, constituye el primero de los segmentos de anillo que complementan la forma radial que estructurará el suelo urbanizable.

Por otra parte cabe citar que 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. Cierto es que corresponde al desarrollo posterior de la ordenación pormenorizada mediante el correspondiente Plan Parcial la concreción de estas ideas, pero el Plan General incorpora estos principios de diseño como criterios de carácter vinculante a los que deberá ajustarse el planeamiento de desarrollo.

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, como su nueva ampliación se sitúan a cierta distancia de la ciudad, ha resultado aconsejable prever 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. 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 económicas. Estas actividades se emplazan en parte, en el ámbito del suelo urbano no consolidado al que se hacía referencia en el párrafo anterior. Asimismo se prevé otro sector para ese tipo de actividades en las proximidades de la antigua estación del ferrocarril.

La normativa que el Plan incorpora para regular el desarrollo de estas zonas, procura favorecer la ubicación de aquellas instalaciones que requieren una posición relativamente próxima a las áreas residenciales por contener actividades relacionadas con la vida propia de la ciudad.

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, interesa destacar la decidida voluntad de ampliar las posibilidades de relación entre las piezas de la ciudad que se emplazan a uno y otro costado del río Guadalope.

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 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. La labor de control de las propiedades formales de su arquitectura y la regulación de las actividades a desarrollar en el suelo urbano, constituyen tareas que se incorporan al desarrollo normativo del propio Plan.

4.2.-SISTEMAS ESTRUCTURANTES Y PREVISONES RELATIVAS A DESARROLLO RESIDENCIAL Y VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Una vez que se han descrito los rasgos esenciales del modelo de desarrollo, interesa explicar y justificar las soluciones aportadas en relación con los elementos estructurantes sobre los que se articula el conjunto del tejido urbano, esto es, el sistema de comunicaciones, y los sistemas de espacios libres y de equipamientos comunitarios.

4.2.1.- Sistema de comunicaciones.

El sistema de comunicaciones, formado básicamente por la red viaria, constituye el factor estratégico de mayor relevancia para el desarrollo presente y futuro de Alcañiz.

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. No obstante, cabe expresar que las determinaciones de se coordinan con la construcción de la variante de la carretera N - 232.

El Plan inicia sus propuestas allí donde la red interurbana influye y se relaciona con el tejido urbano, y en concreto, como se ha dicho, con la previsión de reserva de suelo que ocupa la citada variante destinada al tráfico interurbano.

En lo que hace referencia a la red viaria de penetración, se han explicado en un apartado precedente las alternativas contempladas durante la elaboración del Avance de Planeamiento. La opción elegida en la redacción del Proyecto Tramitable, a este respecto, obedece básicamente a la alternativa representada en el esquema “2”, por cuanto no parece factible la posibilidad de conectar a la variante mediante un acceso intermedio a los previstos en los extremos de su trazado.

En la red de viaria penetración cobra un valor singular una nueva posible vía de acceso al centro histórico que, desde la ronda de Teruel, al final de Muro de Santiago, se extendería hasta la glorieta de Valencia, a lo largo del límite del Barrio de Santiago, en su línea de encuentro con el Cerro Pui Pinos. Ese vial, cuyo trazado y diseño se precisarán en el Plan Especial previsto para dicho barrio, mejorará sustancialmente la accesibilidad al centro, descargando de tráfico la calle Mayor, y contribuirá a la rehabilitación y renovación urbana, tanto del barrio de Santiago, como, en general, del Casco Antiguo.

La red viaria de penetración se complementa con la red de relación interzonal, constituyendo ambas en su conjunto, el sistema vertebrador de la comunicación viaria del núcleo urbano.

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.

En el ámbito del casco urbano interior al bucle del río Guadalope, se incorporan a la red de relación interzonal aquellas vías que por sus características y posición, contribuyen a conectar ámbitos distantes en el tejido de la ciudad.

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.

Conviene resaltar finalmente, la previsión siquiera indicativa, de glorietas de forma elíptica en aquellos puntos sobre los que pivotan los giros de la malla radial-anular, al objeto de acentuar y ofrecer un carácter singular y unitario a los espacios de mayor significación de la nueva estructura viaria. La previsión de estos encuentros en forma de glorieta elíptica y las dimensiones de su diseño, se relacionan también con la resolución de problemas de funcionalidad viaria, puesto resulta previsible la acumulación de cierta afluencia de flujos en estas intersecciones. En todo caso, corresponderá al correspondiente Plan Parcial la concreción de estos aspectos de diseño.

Interesa destacar en este epígrafe el tratamiento propuesto en el Plan en relación al diseño unitario e integrado de la red viaria.

Las operaciones de transformación y desarrollo previstas sobre el tejido urbano actual tienen como reflejo inmediato la modificación y extensión de la trama viaria sobre la que se soportan las actividades urbanas. Pero, como es evidente, la evolución de la ciudad debe fundamentarse en procesos integrados que faciliten la continuidad de los sistemas estructurantes. El esquema de la nueva red viaria debe derivarse por tanto, del desarrollo de la red viaria actual. El fundido entre la nueva estructura y la trama

consolidada debe producirse del modo más natural posible, evitando discontinuidades y procurando la integración razonable del conjunto de los trazados viarios. Tal ha sido el criterio de trabajo en el que se ha apoyado la solución propuesta, especialmente en lo que se refiere a la relación entre los nuevos espacios de ensanche de la margen izquierda del río Guadalope y las áreas urbanas consolidadas del entorno de la Avenida de Zaragoza y la Avenida Bartolomé Esteban.

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 llagada, 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.

Como se ha explicado, el Plan recoge la delimitación y determinaciones generales del Plan Especial del Río Guadalope, reconociendo la trascendencia de la función estructurante del espacio del río y sus riberas. La forma envolvente del meandro del río y la consecuente proximidad de cualquier punto de la ciudad a sus riberas, acentúan el carácter del espacio fluvial como elemento sobre el que podría sustentarse buena parte de la actividad lúdica y de esparcimiento al aire libre de la población, especialmente si se llevan a efecto el interesante contenido del citado Plan Especial.

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, resaltando las propiedades del lugar o corrigiendo un uso impropio del suelo. Merece especial mención en este sentido, la propuesta relativa a la creación de un espacio libre en la colina en la que actualmente se desarrolla la actividad extractiva del caolín.

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.

La resolución de los déficit de aquellos equipamientos que requieren una notable superficie de suelo -dotaciones docentes y deportivas- han sido detectados en el ámbito del Casco Antiguo, y más especialmente en el barrio de Santiago, encuentra satisfacción en la margen izquierda del río Guadalope, como espacio más próximo en el que puede preverse una reserva suficiente de suelo. Las posibilidades que ofrece la legislación vigente permitirán obtener la liberación del suelo necesario, por aplicación de las figuras de equidistribución de aprovechamientos que figuran en la Ley.

Por otra parte, el Plan aplica los estándares fijados en la legislación vigente, toda vez que los estándares urbanísticos constituyen vinculaciones directas, mandatos imperativos al planeamiento municipal y su finalidad es garantizar que la Administración realice una ordenación urbanística tendente a la consecución de un bienestar social y de una adecuada calidad de vida en el espacio urbano.

La legislación autonómica sobre la materia establece los estándares que deberá respetarse en el suelo urbanizable, y contiene alguna igualmente, relativa al conjunto de la población.

Con carácter general para todo el ámbito del municipio y con abstracción de las diferentes clases de suelo, el planificador en la elaboración del Plan General Municipal debe prever un sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, en proporción no inferior a 5 m² por habitante, sin incluir en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales Pues bien, la superficie destinada por el Plan General para sistema general de espacios libres es de 438.530 metros cuadrados. Por aplicación del estándar vigente, esta superficie podría dar servicio a una población netamente superior a la que podría habitar en el conjunto del suelo urbano y urbanizable en el límite máximo de saturación.

El resto de los estándares aplicables legalmente deben referirse al ámbito de los sectores de planeamiento en el suelo urbanizable. Los Planes Parciales llamados a desarrollar pormenorizadamente el diseño de los citados sectores vendrán obligados a delimitar las reservas exigibles por la legislación vigente, atendiendo igualmente a los criterios establecidos reglamentariamente y a aquellos que se determinan en el presente Plan General.

4.2.3.-Desarrollo residencial viviendas protegidas.

Al margen de las operaciones edilicias que se posibilitan en el suelo urbano consolidado, una parte de las previsiones relativas a nuevos usos residenciales encontrará emplazamiento en las operaciones de terminación del actual tejido urbano. Se trata de aquellos espacios intersticiales o de terminación de la actual trama del núcleo urbano delimitados como unidades de ejecución y que serán desarrolladas mediante la gestión del correspondiente sistema. Pare el resto de las actuaciones destinadas a desarrollo residencial se ha delimitado una superficie de suelo urbanizable que,

ciertamente, es superior al que estrictamente requerirían las expectativas razonables de desarrollo urbano. Tal y como se explica en otro apartado de la presente memoria, se ha optado por esta alternativa para 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 traza radial elegida como modelo físico de desarrollo de la ciudad viene a justificar, en cierto modo, el exceso de suelo delimitado, pues esta forma permite varias alternativas razonables de crecimiento del tejido urbano, y en la medida en que en todos los casos, el desarrollo viene a completar la trama existente en continuidad con la ciudad consolidada, no se producirían discontinuidades en el tejido urbano. De este modo, tal y como se dispone, el orden de desarrollo en el ámbito de cada sector, responderá a criterios de racionalidad en la relación espacio-tiempo, sin dar lugar a la aparición de vacíos intersticiales.

Por otra parte, en Desarrollo de lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, el Plan General prevé la construcción de viviendas protegidas en el suelo clasificado como urbano y urbanizable en un número que se acerca a la proporción máxima que se determina en el artículo 27.f del propio Reglamento.

La propuesta se justifica en la creciente demanda de viviendas protegidas derivada de la actual crisis económica. En función de ello, el Plan prevé un número importante de viviendas protegidas, cumpliendo lo establecido en el citado artículo 27.

El aprovechamiento objetivo de las viviendas protegidas previstas en el suelo urbano no consolidado se cifra en 45.293,60 U.A.s.

En el sector S. UDR-1 se prevén 262 viviendas V.P.O. Régimen General cuyo aprovechamiento objetivo se cifra en 28.809,77 U.A.s.

En el sector S. UDR-2 se prevén 222 viviendas V.P.O. Régimen General cuyo aprovechamiento objetivo se cifra en 24.434,54 U.A.s.

En el sector S.UDR-3 se prevén 151 viviendas V.P.O. Régimen General cuyo aprovechamiento objetivo se cifra en 16.593,78 U.A.s.

En conjunto el aprovechamiento objetivo correspondiente a las previsiones de reservas para la construcción de viviendas protegidas alcanza la cifra de 115.131,69.

Como quiera que el aprovechamiento objetivo de las unidades del suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable sectorizado para los que se prevé un uso residencial disponen de un aprovechamiento objetivo de 598.862,25 U.A.s, el porcentaje del aprovechamiento objetivo de las reservas destinadas a viviendas

protegidas supone un 19,23 % del conjunto del aprovechamiento objetivo previsto en los núcleos urbanos de Alcañiz.

Así por tanto, no se supera el porcentaje máximo del 20 % en relación al total del aprovechamiento urbanístico en los términos expuestos.

El número y tipología de las viviendas previstas desglosado por unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado (excluido el casco antiguo) y por sectores en el suelo urbanizable delimitado, se representa en el siguiente cuadro:

CLASE DE SUELO	UNIDAD	Nº VIV. PROTEGIDAS	Nº VIV. LIBRES	TOTAL
URBANO NO CONSOLIDADO (EX. CASCO ANTIGUO)	U.E.1			834
	U.E.2			
	U.E.3		54	
		28		
	U.E.4	130		
	U.E.5		72	
		30		
	U.E.6		105	
		45		
	U.E.7		41	
		20		
	U.E.8			
	U.E.9		12	
	U.E.10		16	
	U.E.11		36	
		15		
	U.E.12			
	U.E.13		43	
		24		
	U.E.14		14	
	U.E.15			
	U.E.16	9		
	U.E.17			
	U.E.18		20	
		40		
	U.E.20	35		
	U.E.21	24		
	U.E.22		12	
	U.E.23		9	
URBANIZABLE DELIMITADO	S.UDR-1	262		2.116
			611	
	S.UDR-2	222		
			518	
	S.UDR-3	151		
			352	
	TOTAL	1.035	1.915	2.950

4.3.-PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANO Y ARQUEOLÓGICO.

Entre los documentos exigibles a un Plan General figura el Catálogo de edificios y elementos históricos artísticos o ambientales a proteger.

Con independencia de las determinaciones que con mayor grado de pormenorización pueda incorporar en el área delimitada al efecto, el Plan Especial previsto en el barrio de Santiago, en desarrollo del Plan General, se incorpora aquí el preceptivo Catálogo del conjunto de la ciudad, 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.

Interesa recordar en este punto, que el Catálogo es, por su naturaleza, un instrumento de protección selectiva, y no debe ser utilizado como medio para asegurar la salvaguarda del patrimonio ordinario, cuya conservación puede confiarse a determinaciones genéricas, tanto de carácter ordenancístico, como de gestión.

En base a esa consideración, y tal como exige la Ley, el catálogo, llamado a garantizar la permanencia del patrimonio arquitectónico y urbano singular, recoge cuantos edificios, elementos y espacios participan de valor relevante, y conforman la memoria histórica de la ciudad.

El listado de edificios incluidos en el catálogo se apoya necesariamente en análisis y estudios anteriores, aunque se ha ajustado a la realidad, pues ha desaparecido algún edificio valorado anteriormente.

El nivel de protección propugnado para cada uno de los elementos se establece desde la óptica de que sólo habilitando la edificación a nuevos usos, lo que exige a veces reformas interiores de cierta intensidad, es posible en muchas ocasiones asegurar su protección y permanencia.

Se impone, por tanto entender la protección no exclusivamente en términos de conservación historicista sino de revitalización funcional, asociando ese principio de protección activa, a la política de equipamientos de la ciudad, al menos en lo que se refiere al ámbito del Casco Antiguo.

Desde esa óptica, se entenderá más fácilmente, que a determinados edificios que, en función de criterios excesivamente cautelares o proteccionistas, pudiera habérseles

asignado protección integral venga a asignárseles en este Plan, el grado de protección estructural.

No se trata en ningún caso, de obviar su protección, sino de adecuarla a sus valores reales, que no siempre solicitan una protección global del bien, facilitando, al hacerlo, su rehabilitación para usos que de otra forma no encontrarían fácil acomodo en su estructura.

Como se decía, en función del distinto interés que ofrezcan los elementos finalmente catalogados, se establecen tres grados de protección Integral, Estructural y Ambiental.

Grado I. Protección Integral.

Se extiende a edificios y elementos que en función de su excepcional valor arquitectónico o histórico artístico, es preciso conservar en su integridad, evitando cualquier actuación que desvirtúe su valor.

Grado II. Protección Estructural.

Se aplica a aquellos edificios que participen de valor arquitectónico en alguna de sus partes o elementos constitutivos, u ofrecen soluciones constructivas, compositivas o tipológicas singulares.

Grado III. Protección Ambiental.

Se aplica este régimen a cuantos edificios participan de las invariantes tipológicas, constructivas y materiales que caracterizan la arquitectura común de Alcañiz, y contribuyen a conformar la escena y el ambiente urbano.

Conjuntos Urbanos.

Existen en el centro histórico de Alcañiz espacios o conjuntos menores, en ocasiones, un determinado tramo de calle o frente edificado, cuya protección resulta imprescindible, en orden a asegurar la conservación de sus valores ambientales.

El Plan identifica tales ámbitos que, básicamente, pertenecen al ámbito del Casco Antiguo de la ciudad.

Enclaves y Zonas Arqueológicas.

Además del área asociada al núcleo histórico, existen en el término de Alcañiz múltiples enclaves en los que se ha confirmado o puede presumirse la existencia de restos arqueológicos. El Plan adopta las oportunas medidas de protección mediante la definición de las áreas afectadas y la adopción de la oportuna normativa de protección en el suelo no urbanizable.

Por lo que se refiere a los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados, se han delimitado gráficamente sus entornos de afección, excepción hecha de los correspondientes a los elementos fortificados declarados mediante Orden de 17 de Abril de 2006, esto es, Muralla de Alcañiz, Torre de Gordillo y Torre del Campamento, de acuerdo con lo solicitado por la Sección de Cultura y Patrimonio del Servicio de Educación Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón.

En relación con la protección y regulación del patrimonio cultural -y sin perjuicio del cumplimiento de cuanta normativa sectorial de rango superior resulte de aplicación en cada momento-, se estará a lo dispuesto en los siguientes decretos y órdenes, que forman parte del marco normativo vigente:

Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para realizar actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Orden de 26 de septiembre de 2002, del Departamento de Cultura y Turismo, por la que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Patrimonio Cultural Aragonés.

Orden de 20 de junio de 2003, del Departamento de Cultura y Turismo, por la que se modifica la orden de 26 de septiembre de 2002, del Departamento de Cultura y Turismo.

4.4.- INFRAESTRUCTURAS.

Dentro de las infraestructuras técnicas de servicios nos ocuparemos de aquellas cuya implantación tiene una influencia definitiva sobre el desarrollo territorial que se planifica.

En este sentido aparecen en primer lugar, las redes hidrosanitarias, como el Abastecimiento del Agua y el Alcantarillado, cuyas condiciones exógenas resultarán básicas tanto en las actividades urbanas como en los procesos productivos (sector primario) y de transformación (sector secundario).

En segundo lugar analizaremos la red de Energía Eléctrica, cuyas condiciones de adecuación, si bien disponen de mayor flexibilidad, resultarán asimismo imprescindibles para el desarrollo de la actividad servicios (sector terciario).

Finalmente seguiremos, las redes de Gas Natural y Telecomunicaciones que, auque en principio no se consideran instalaciones básicas, el Ayuntamiento se muestra sensible a incorporarlas, de modo indicativo, en el Plan General.

4.4.1.- Red de abastecimiento

ANÁLISIS SITUACIÓN ACTUAL

Será imprescindible analizar las previsiones y realizaciones del planeamiento general de la red de abastecimiento de agua en cuanto a la existencia y futuro trazado de las obras fundamentales: dentro de ella será preciso diagnosticar la problemática de algunos puntos concretos como la capacidad de la infraestructura hidráulica construida y proyectada en cuanto a la dotación de consumos, caudales y previsiones necesarias en los sectores a urbanizar. Asimismo, convendrá una información sobre la calidad sanitaria del agua de abastecimiento.

El abastecimiento al núcleo urbano de Alcañiz, con una población aproximada de 15.000 habitantes, se realiza fundamentalmente desde el embalse de Calanda, que por gravedad y a través del canal alimentador de la Estanca (Acequia Vieja), se almacena en un depósito decantador (masico de la cal), construido en el año 1927, cuya capacidad es de 4.000 m³.

Después de esta primera sedimentación, el agua es conducida, mediante tubería de alimentación de fundición, diámetro 350 mm, y bombeada hasta un depósito intermedio de 500 m³ (San Pascual), con dos grupos de bombas de 2x40 cv y 2x80 cv, e impulsada hasta los tres depósitos de regulación situados al Sur del núcleo, cota de solera aproximada de 425 m., y planta potabilizadora, con una capacidad de tratamiento de 200 m³/hora (4.800 m³/día).

La capacidad total de dichos depósitos es de 9.200 m³ (2 x 3.000 + 1 x 1.500 + 1 x 1.700). Desde este último depósito compartimentado en dos unidades, el agua es conducida al polígono industrial de Las Horcas (500 m³) y el resto a la red de agua potable. Una segunda captación alternativa (Acequia Nueva), se integra en la red de alimentación, junto al depósito intermedio de San Pascual.

La dotación para el consumo humano, prevista para el horizonte año 2018, incluidos servicios comunes y equipamientos, podríamos establecerla en 350 l/hab. día, y para la población alcanzada en esa fecha, que será de unos 20.000 habitantes, el Caudal Medio destinado al consumo doméstico será, aproximadamente:

Qm = (20.000 hab x 350 l/hab.día) / (24 h x 60 min x 60 seg) = 81 l/sg.,

El Coeficiente punta para poblaciones hasta 20.000 hab, K=1,85 (Ver Instalaciones Urbanas de Pedro Mª Rubio Requena, Edita Control Ambiental, Apartado 46278, Madrid) y por lo tanto el Caudal Máximo, en un momento dado podría alcanzar:

Qp = Qm x K = 81 l/seg x 1,85 = 150 l/seg.

El volumen necesario para los depósitos reguladores para día y medio de reserva vendrá a ser:

V = 20.000 hab x 350 l/seg.día x 1,5 días = 10.500 m³

Este volumen ligeramente superior a la capacidad actual de los depósitos en servicio. Aunque el volumen total puede aceptarse (la reserva será algo inferior al día y medio), sin embargo la planta potabilizadora para las previsiones apuntadas, Si que deberá mejorar su rendimiento, puesto que su capacidad de depuración podría quedar comprometida.

Por otra parte, el Polígono Industrial "Las Horcas", situado en la CN-232, tiene una superficie bruta de 69,80 Ha y su nueva extensión, en el Plan General, es de otras 53,47 Ha. La superficie total prevista en el horizonte citado será pues de 123,27 Ha y necesitará, por tanto un volumen específico de unos 1.070 m³ diarios, superior al utilizado.

Esto es, de acuerdo a la dotación de 0,60 l/seg. Ha. de edificación neta destinada al consumo industrial (experiencias recientes demuestran que dicho coeficiente medio resulta muy conservador, sin que puedan existir determinados usos industriales (conserveras, alimentación, mataderos, ... que requieran consumos superiores).

A efectos de previsión se considera un índice de ocupación de 0,5 m²/m², de edificación neta, respecto a la superficie total destinada a suelo industrial, obteniendo un Caudal Medio destinado al uso industrial:

Caudal Medio destinado al uso industrial:

Qm = 124 Ha x 0,5 m²/m² x 0,6 l/seg = 37,20 l/sg.

Y el Coeficiente punta, en jornada laboral de 8 horas diarias, será por lo tanto K = 3

El Caudal Máximo será en este caso:

Qp = Qm x K = 37,20 l/seg x 3 = 112 l/seg, y la reserva del depósito, para este uso, como se ha indicado:

V = 37,20 l/seg x 60 seg x 60 min x 8 h = 1.070 m³ (la reserva en este caso de un día se entiende menos crítica que la de consumo doméstico).

RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

La red de distribución existente es del tipo red ramificada, aunque en determinadas zonas, arterias principales, aparece mallada.

Los materiales utilizados corresponden a Fibrocemento, PVC y Fundición Nodular. En razón a las presiones alcanzadas, en puntos concretos, existen reductores de presión; se recomienda no superar en cualquier punto de la red los 60 m.c.d.a. (según información municipal no se observan, aparentemente, fugas de especial relevancia debidas a esta causa).

El consumo tarifado por Gestión de Aguas de Alcañiz durante el año 2005, con un total de 1.741.641 m³, para los tres núcleos urbanos, Alcañiz, Valmuel y Puig-Moreno daría lugar a un ratio de unos 318 l/hab y día, incluidas pérdidas.

En los nuevos Sectores SUDR-01, SUDR-02, SUDR-03, SUDR-04 y SUDR-05, que se extienden por el Oeste según los ejes ya consolidados de la Av. Bartolomé Esteban y Av. de Zaragoza, con una altimetría relativamente horizontal, rasantes entre 340 y 310 m. se proyecta una red mallada que ofrece una mayor seguridad y capacidad en el suministro, evitando además las retenciones que pudieran ocasionar contaminaciones.

La red de abastecimiento discurrirá por espacios públicos (aceras o zonas verdes) eludiendo en lo posible su emplazamiento en calzadas.

La tubería de agua, en calidad fundición nodular, deberá quedar a una profundidad mínima de 0,80 m en relación a la rasante definitiva de la acera, irán alojadas en zanjas sobre lecho de arena.

Se dispondrá del suficiente número de válvulas de seccionamiento, tanto en arterias como en distribuidores secundarios, así como ventosas, válvulas de vaciado (conectadas al saneamiento de pluviales), bocas de riego e hidrantes para la extinción de incendios con una separación máxima de 200 m.

Se ha elegido el trazado sencillo, en razón a las dimensiones de los viales, generalmente inferior a 20 m entre alineaciones opuestas, aunque naturalmente el trazado por ambas aceras mejoraría la calidad de la red. Serán las determinaciones del Plan Parcial, en cada caso, las que definan con precisión los criterios generales considerados en el esquema adjunto.

La información gráfica que se acompaña procede de las indicaciones sobre trazados existentes en la localidad, según documentación facilitada por el concesionario del servicio, de los cuales ha sido facilitado el soporte informático que ha sido trasladado a la documentación del Plan General.

Los criterios que podemos ofrecer desde el presente Plan General (entiéndase el carácter orientativo) para el cálculo de la red de distribución de agua, a efectuar en los proyectos de urbanización son los siguientes:

CALCULO HIDRÁULICO. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Evaluación de consumos previstos

Los caudales necesarios serán los correspondientes a la demanda para el consumo de las viviendas previstas, riego de zonas verdes, extinción de incendios y otros usos complementarios.

a) La dotación para Uso doméstico se establece en 350 l/Hab. día.

El caudal medio, en l/seg., para consumo de la población será:

Qmed = D.H / 86.400 donde D =350 l/Hab/día
H = Nº de habitantes.

b) La dotación para el riego de las zonas verdes, se estimará en 8 l/m² diarios.

La relación de las zonas verdes privadas respecto a la superficie de las diferentes áreas homogéneas en cada Unidad podrá variar entre el 30% y 60%. (El estudio pormenorizado de cada Plan Parcial o Proyecto de Urbanización definirá con precisión dicha proporción).

c) Servicios complementarios.

Respecto a las zonas de promoción industrial, o uso terciario, la dotación específica aconsejada viene a ser de 0,6 l /seg y ha., de parcela neta (o edificio construido).

Por otra parte, las dotaciones para los usos complementarios del suelo urbano, serán homologados a viviendas equivalentes, según la N.T.E./IFA, de acuerdo a la tabla siguiente:

Piscinas Públicas ..... 190 viviendas
Hoteles, cada 100 plazas..... 80 viviendas
Oficinas, cada 1000 m² ..... 30 viviendas
Centros comerciales, cada 1.000 m² ..... 25 viviendas
Colegios, cada 100 plazas..... 15 viviendas

El índice de ocupación se establece en 3,2 habitantes por vivienda.

Eventualmente pueden asignarse a los equipamientos otros consumos distintos a los especificados, que vengan definidos desde el planeamiento más concreto.

d) La previsión para la extinción de la Red de Incendios será de 33,33 l/seg., o caudal de cálculo para dos hidrantes de 100 mm, simultáneos, durante el tiempo de dos horas y presión mínima de 10 m.d.c.a.

El caudal máximo para cada tramo de la red de distribución será función del coeficiente punta variable, proporcional al caudal medio según:

$$K = 1,15 + 5,7 / (Qmed / 0,278)^{0,25}$$

Así el caudal máximo en cada tramo, en l/seg, tendrá la expresión:

$$Qmáx.=Qmed \times K$$

(Nota: El Coeficiente Punta k = 1,85 sólo se empleará para redes extensas (PGOU))

Una vez obtenidos los caudales máximos, se distribuyen entre los nudos de la red mallada a fin de que los caudales entrantes y salientes queden equilibrados (suma igual a cero).

e) Limpieza de calles

Deberá preverse la instalación de bocas de riego Ø 50 mm para que pueda empalmarse la lanzadera y proceder a la limpieza de las calles

CRITERIOS PREVIOS AL CÁLCULO

a) Presiones límites de la Red.

No conviene que la presión máxima supere en ningún punto los 6 kg/cm². El valor de 10 kg/cm² es un máximo absoluto a no sobrepasar para un correcto funcionamiento de las instalaciones interiores de los abonados. La prevista oscilará entre 4 y 5,5 kg/m².

El valor de la presión mínima viene condicionado por las características del punto de consumo a servir. La cota piezométrica mínima necesaria se obtendrá sumándole a la cota topográfica del punto, la presión necesaria en el mismo. La presión residual será de 1,5 kg/cm² como valor mínimo, requerido por determinados aparatos electrodomésticos. (Como se ha mencionado con anterioridad, quizás sea necesaria, ocasionalmente, la disposición de grupos de bombeo que suministren dicha presión residual mínima, imposible de ser facilitada por la red; aunque no es menos cierto que dicha altura mínima de 15 mca, algo excesiva, podría rebajarse a los 8-10 mca, sin que por ello el suministro se considerase afectado).

La presión mínima necesaria en los hidrantes para la extinción de incendios de acuerdo a la NBE-CPI-96, será de 1 kg/cm², puesto que, se supone que el Servicio de Protección correspondiente contará con equipos motobombas.

Finalmente la presión de 2,00 kg/cm² para las bocas de riego se considera adecuada; y en el riego por aspersión, la presión necesaria para el servicio de los distribuidores oscilará entre 2,8 y 3,5 kg/cm².

b) Velocidades límites.

Los valores máximos de la velocidad del agua están condicionadas por la aparición de golpes de ariete, producción de ruidos, así como por la erosión de las tuberías debido a las partículas en suspensión que transporta la misma.

Se aconsejan velocidades máximas de 0,75 m/seg. para tuberías de diámetros pequeños (100 mm) y hasta 2,00 m/seg. para tuberías de gran sección.

Las velocidades bajas en tramos secundarios podrían originar la sedimentación de depósitos y, por tanto, la pérdida de sección de las tuberías. Se consideran una velocidad mínima límite 0,50 m/seg.

Como velocidades orientativas se recomienda:

D (mm)	**100**	**200**	**300**	**400**	**500**
V (m/seg.)	0,70	0,80	0,90	1,10	1,20

PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO

El cálculo hidráulico de la red de abastecimiento se llevará a cabo considerando las hipótesis siguientes.

a) Hipótesis Normal (A).

Se asignarán a los puntos de consumo los caudales máximos (caudal medio mayorado con el coeficiente punta), a los que se añadirán los caudales instantáneos de cinco bocas de riego próximas situadas en los puntos más desfavorables de la red.

El consumo de los hidrantes será nulo.

b) Hipótesis de Incendio (B).

Se evaluará el consumo medio de los usuarios, es decir, sin coeficientes punta, más el caudal correspondiente a dos hidrantes para extinción de incendios, del tipo 100 mm., funcionando de modo simultáneo en la zona más desfavorable de la red de distribución.

A partir de las hipótesis a y b, se propondrá para cada zona, la más desfavorable, es decir aquélla que de lugar a los mayores diámetros para las tuberías, procurando maximizar la presión dinámica en cada punto de acometida a las edificaciones.

CONSIDERACIONES FINALES

Las tuberías que componen la red de distribución de cada unidad deberán situarse en relación a otros servicios con una separación mínima, entre las generatrices exteriores, de 0,75 m. en proyección horizontal longitudinal, y de 0,20 m. en cruzamiento plano vertical.

Todas las conducciones serán sometidas a las pruebas de presión interior y estanqueidad preceptivas, establecidas en el pliego de condiciones del proyecto. Se tendrá especial cuidado en el aislamiento de las acometidas particulares de abastecimiento frente a las heladas.

A los efectos de implantación de las nuevas redes de abastecimiento y de mantenimiento o remodelación de las existentes se atenderá a las disposiciones reguladas por Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, (BOE nº 45 de 21/2/2003).

4.4.2.- Red de saneamiento

ANÁLISIS ESTADO ACTUAL

Las características de la red general de saneamiento, tanto existente como previsto en la ordenación del Plan General, puede tener una repercusión importante sobre la solución del alcantarillado de la unidad sobre la que se va a actuar.

Por un lado, al tratarse en nuestro caso de unidades de limitada extensión y jerarquía, próximas al suelo urbano consolidado, no suele ser factible, ni económica ni legalmente, el establecimiento de sistemas independientes “alcantarillado-depuración” al margen de la red general. La solución más conveniente, e incluso obligatoria, será frecuentemente la de que la actuación forme parte del Plan General en cuanto a la solución del problema del saneamiento. Podríamos exceptuar, en este sentido, los núcleos de Valmuel y Puig-Moreno, que su alejamiento del casco urbano probablemente justifiquen vertidos con depuración autónoma debido a la escasa población residencial.

De modo análogo, los asentamientos de carácter industrial deberán contemplar Estaciones de Depuración de sus Aguas Residuales, EDAR, antes de su vertido a los cauces naturales. El polígono de las Horcas, que ya dispone de una depuradora obsoleta en su ladera Noreste, canalizada mediante tubería de HM ∅ 250 mm, hasta el río Guadalope, deberá prever, para su ampliación en la ladera Sur, otra EDAR que vierta su efluente hacia el barranco “Val de Judíos”.

La topografía natural suele ser el mayor condicionante del alcantarillado. Será precisamente la mayor o menor adecuación de la topografía de cada alternativa a una posible red de alcantarillado, uno de los puntos a tener en cuenta en la elección de ésta. Esta subordinación es consecuencia de aceptar como solución prácticamente exclusiva el que la circulación del fluido sea por simple rodadura, es decir con lámina libre, evitando

los costosísimos bombeos, más que por su implantación (por el promotor), por su mantenimiento (a cargo del Ayuntamiento). De hecho nos consta soluciones de este tipo que, de modo provisional, han venido funcionando desde su implantación (caso de Sabeco, junto a la Av. Zaragoza), que deberán incorporarse a la red prevista.

Así la topografía de Alcañiz ha permitido resolver de modo correcto el trazado del saneamiento del casco viejo, donde los fuertes desniveles facilitan el vertido de los colectores hacia los llamados Interceptores de Residuales situados en las márgenes izquierda y derecha del río Guadalope. Llama la atención, no obstante, la ausencia generalizada de imbornales y sumideros de rejilla a lo largo de las calles del casco urbano. Con carácter general las precipitaciones de agua de lluvia se recogen en el viario que, aunque faciliten su limpieza, podrían resultar, en situaciones de tormenta extraordinaria hasta peligrosas. La Estación Depuradora, situada al Este del Casco Urbano, margen izda. del río, recibe, por tanto, las aguas, exclusivamente fecales, optimizando el volumen de depuración. No sucede lo mismo en las zonas del ensanche y futura ampliación del núcleo urbano, por cuanto las pendientes hacia el cauce del Río Guadalope se suavizan, e incluso al Oeste del mismo las superficies en contrapendiente cuestionan una posible evacuación por gravedad hacia la depuradora, como se ha indicado en el párrafo anterior.

Se puede entender que, las características del entorno socioeconómico en los años de la construcción del viejo alcantarillado del casco histórico, hubieran recomendado la ejecución de un saneamiento unitario, esto es colector común para las aguas residuales y aguas pluviales.

No obstante resultará imprescindible, en la Revisión del Plan General, llevar a cabo la separación de ambos efluentes de las nuevas unidades a urbanizar cuando, su relación en el territorio y fácil vertido sobre la margen izquierda del Río Guadalope, así lo aconsejan.

Al igual que en la red de abastecimiento el trazado de colectores discurrirá por las áreas libres y espacios comunes, a fin de evitar servidumbres en propiedades particulares, adaptándose en lo posible, a la topografía del lugar.

Las canalizaciones se situarán por los ejes del viario en zanja común, siempre que discurran unidas, con objeto de que las aceras queden liberadas para los demás servicios. La conducción de residuales irá dispuesta por debajo de la de pluviales, y la profundidad mínima de los colectores (generatriz superior), en relación a la rasante de la calle, será de 0.50m.

Las tuberías a emplear serán de PVC, sobre lecho de arena, para las aguas residuales (se pretende aprovechar el coeficiente de lisura, y para diámetros 300-400 mm, resultan competitivas), mientras que para la red de pluviales se utilizará preferentemente el hormigón en masa (300-400 mm) o armado (500-1000 mm), según

normas A.S.T.M., en tuberías con campana y junta de goma, asentados sobre hormigón en masa y relleno de senos a 120º.

Serán registrables mediante pozos, normales o de resalto, situados en cambios de alineación, pendiente y a distancias no superiores a 50 m.

Se dispondrán sumideros, para las aguas de lluvia, a distancias no superiores a 50 m y con superficie máxima de recogida de 700 m². Serán de tipo no sifónico, de hormigón prefabricado y con rejilla de fundición nodular.

La información de la que se dispone resulta parcial, a veces contradictoria, frecuentemente inconexa. Donde no existe documentación gráfica ha sido necesario "intuir" unos trazados de colectores principales que deberán entenderse con las debidas reservas de proximidad. De igual modo los criterios apuntados deberán considerarse indicativos, por cuanto corresponderá al Plan Parcial posterior la definición pormenorizada y matizada de los mismos.

Los criterios que, desde el presente Plan General, podemos recomendar para la definición y el dimensionamiento de los colectores son los siguientes:

CÁLCULO HIDRÁULICO. RED DE RESIDUALES

1.- EVALUACION DE CAUDALES PREVISTOS

Para la estimación de los caudales de aguas residuales se aceptan como volúmenes de evacuación las mismas cantidades de agua aportadas por la red de distribución. Ello supone la no consideración de las disminuciones (20-30%) que se producen en los caudales de las aguas de alimentación lo que compensa, por otra parte, el despreciar las aportaciones de caudal debido a infiltraciones.

El caudal medio, en l/seg. de aguas residuales será:

a) Zonas Residenciales

Qmed = D.H. /86400 donde D = 350 l/Hab.día
H = Nº de habitantes

b) Servicios complementarios.

Los caudales de evacuación de los usos complementarios del suelo urbano, serán evaluados de acuerdo a los consumos indicados en el punto anterior.

El caudal máximo para cada tramo del colector será función del coeficiente punta variable K, (igual que en la red de abastecimiento), proporcional al caudal medio según:

K = 1,15 + 5,7 / (Qmed / 0,278) 0,25

Así el Caudal Máximo previsto o caudal de cálculo en cada tramo, en l/seg., tendrá la expresión Qc = Qmed x K

Las conducciones de la red de fecales se calcularán y diseñarán para que trabajen en régimen de lámina libre con un llenado máximo del 75% de la sección para el caudal máximo de cálculo a evacuar.

CÁLCULO HIDRÁULICO. RED DE PLUVIALES

1.- CALCULOS HIDROMETEOROLOGICOS

El método aplicado corresponde a la conocida Fórmula Racional, recomendada para las redes urbanas con zonas pavimentadas y de pequeña extensión. Este procedimiento está recogido en la publicación "Cálculo Hidrometeorológico de Caudales en pequeñas cuencas naturales. J.R. Témez. M.O.P.U.- 1978", donde el proyectista encontrará el desarrollo íntegro de la teoría y el detalle de los conceptos.

Las simplificaciones que introduce al considerar constante el Coeficiente de Escorrentía C, de cada cuenca, cuando en realidad debería crecer con el período de retorno, son perfectamente aceptables para el grado de fiabilidad con que pueden llegar a calcularse dichas redes.

El caudal desaguado en un **área simple**, en m³/seg., queda representado por:

Qmáx = C.I.A./3 donde: C = Coeficiente de Escorrentía Medio.
I = Intensidad de Precipitación (mm/h).
A = Superficie de la cuenca drenada (Km²).

La hipótesis de cálculo se efectuará para avenidas con un período de Retorno de **10** años. (En la cubrición de cauces o vaguadas naturales, La Confederación Hidrográfica del Ebro, exige periodos de recurrencia de **500** años).

a) Intensidad del Aguacero.

La intensidad de la precipitación se estima en función del valor del tiempo de concentración dependiente de las características morfológicas de la cuenca, natural o urbanizada, donde se va a realizar el saneamiento.

El tiempo de concentración total corresponderá a la suma algebraica de los diferentes tiempos de concentración con los que discurre el agua de lluvia por las superficies y canalizaciones hasta el punto considerado:

Cuenca natural o tiempo que tarda la gota caída, desde el punto más alejado de la vertiente hasta su entrada en la alcantarilla. Su tiempo en horas se estima mediante:

$T_c = 0,3\ (L/J^{0,25})^{0,76}$ donde: L = longitud del curso principal (Km)
J = Pendiente media.

Cuenca urbana o tiempo que tarda la lluvia en alcanzar la canalización mientras discurre por la superficie de áreas urbanizadas.

El cálculo se realiza por la fórmula:

$T'_c = T_c / (1+3\ (\mu\ (2- \mu))^{0,50})$ donde:

$_c$ semejante al apartado anterior, es el tiempo de concentración que le correspondería a la misma superficie en estado natural no urbanizado.
μ = Sup. Impermeable / Sup. Total

Grado de Urbanización	Valor de μ	(a mayor μ, menor T'_c)
Pequeño	< 0,05	
Moderado	= 0,05 - 0,15	
Importante	= 0,15 - 0,30	
Muy Desarrollado	> 0,30	

El tiempo de recorrido del agua en cada tramo de alcantarillado con una velocidad inicial función del caudal transportado:

$T_t = Lt / Vi$ donde: Vi = 1,5 ~ 2,5 m/seg.

El tiempo de concentración del área urbanizada será: $T = T'_c + T_t$

(Si el área urbanizada recibiese aguas superficiales procedentes de una zona rústica, debería sumarse además, el tiempo de concentración, T_c correspondiente a dicha cuenca natural).

A falta de datos pluviométricos de Alcañiz, tomaremos la media de las estaciones próximas que figuran en la publicación del Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General del Instituto Nacional de Meteorología (Volumen 4: Aragón, Navarra y La Rioja).

La población de Albalate del Arzobispo (Indicativo 9-544), ofrece un valor estadístico esperado de 66,3 mm, para un período de retorno de 10 años.

Las estaciones de Alcorisa (9-567E), 67,9 mm; Torrevelilla (9-571), 89,4 mm; y Mazaleón (9-941), 67,8 mm (Anejo2).

Tomaremos por lo tanto, para Alcañiz y su Comarca, una precipitación máxima diaria Pd = 72,85 mm; y la precipitación máxima horaria será, Id = Pd/24 = 3,03 mm/h.

Como en el Mapa de Isolíneas la relación I1/Id es igual 12 (Fig 10-1, de Témez, Anejo3), la Intensidad máxima I, en mm/h, de duración Tc y con período de retorno de 10 años, en la Comarca de Alcañiz será:

I(mm/h) = Id x (I1/Id) ^ ((28^0,1- Tc^0,1) / 4);

es decir: I(mm/h) = 3,03 x 12 ^ (3,49 – 2,5 x Tc ^ 0,1)

Intensidad para cada tramo de colector. En los casos de cuencas de pequeña longitud y concretamente en el caso de los espacios libres urbanos, es frecuente que se obtengan tiempos de concentración menores de 10 minutos, en cuyo caso adoptaremos este tiempo (98 mm) como valor mínimo.

b) Coeficiente de Escorrentía Medio.

Según la expresión: C= (Pd-Po) x (Pd+23xPo) / (Pd+11xPo) ^2,
donde el multiplicador regional del parámetrp Po (Fig 10-4, según Témez, Anejo 3), será igual a 3,3, tendremos: Po = 3,3 x Po´

(Los valores de Po´ los tomaremos del Anejo 4).

Con los valores de C, I, A, obtendremos el caudal máximo previsto que deberemos evacuar.

El caudal de cálculo que se utilizará para el dimensionamiento de los colectores se obtendrá multiplicando el caudal máximo por un coeficiente de mayoración K, en función de los posibles daños que una avenida pueda causar (coeficiente de seguridad):

$Q_c = Q_{máx}$ x K, donde K puede variar entre 1,0 y 1,5 en razón a las características e importancia de la obra sanitaria (habitualmente K = 1).

Cuando el caudal a desaguar corresponda a un **área compleja,** el proyecto deberá dimensionar los diferentes ramales (Qi), que se consideran afluentes del colector principal (Qt, el de mayor longitud). El proceso consistirá en aplicar el procedimiento expuesto a cada una de las áreas simples que forman parte de la cuenca total. Se obtendrá: $\sum Qi > Qt$. Definiremos $\mu = Qt / \sum Qi < 1$.

Este coeficiente reductor (μ) tiene en cuenta, de alguna manera, el desfase en el tiempo (retardo) con que cada subárea incorpora su caudal al cauce principal.

Si el punto 1 es cabecera de la red de drenaje, el tramo 1-2 se calculará con el caudal Q1 correspondiente al área A1.

El tramo 2-3 se calculará con el caudal μ (Q1+Q2+Q3), siempre que éste sea mayor que Q1. En caso contrario se dimensionará con Q1. El tramo 3-4 se dimensionará con el caudal μ (Q1+Q2+Q3+Q4). Y así sucesivamente.

Las conducciones de la red de pluviales de calcularán y diseñarán de forma que trabajen en régimen de lámina libre, con un llenado máximo del 90% de la sección para el caudal máximo de cálculo a evacuar.

La velocidad de cada tramo para el caudal de cálculo no será menor de 0,6 m/seg ni mayor de 4 m/seg (hormigón), o de 5 m/seg (PVC).

Una última consideración a mencionar corresponde al drenaje de las aguas procedentes de las zonas verdes que serán evacuadas a través del colector principal. Parece racional suponer, por otra parte, que dicho drenaje desagüe, de modo constante y relativamente uniforme, de acuerdo a las condiciones del nivel freático del subsuelo.

En la propuesta del Plan se indican los diámetros, tanto de residuales en PVC, como de pluviales, en Hormigón en masa (∅300 y 400 mm), o armado (≥ ∅ 500 mm), que deberán ser justificados en el correspondiente proyecto de urbanización.

Por otra parte, se sitúan las posibles estaciones de depuración y vertido hacia el río Regallo, procedentes de los núcleos residenciales de Valmuel y Puig Moreno. En el plano de Infraestructuras generales, se disponen dos Fosas Sépticas para las citadas poblaciones.

2.- CÁLCULOS ESTÁTICO-RESISTENTES

Será preceptivo el cálculo estático-resistente justificativo del dimensionamiento estructural de cada una de las obras proyectadas, de acuerdo con las normas vigentes, para las condiciones de funcionamiento más desfavorables.

4.4.3.- Red de energía eléctrica

Los factores geofísicos del suelo a ordenar presentan, en el análisis de la distribución de la energía eléctrica, una incidencia de escasa entidad frente a las infraestructuras hidrosanitarias ya estudiadas.

Por otra parte los factores geopolíticos quedan también reducidos a las disposiciones reglamentarias mínimas que la empresa suministradora ENDESA, propietaria del suministro, dispone para un núcleo urbano como el que nos ocupa, con un grado de industrialización más bien pequeño, donde la demanda de cargas actuales y previstas se encuentran prácticamente satisfechas con la red existente.

Efectivamente existe una red aérea de Alta Tensión de 132 kv que alimenta la Subestación Transformadora (SET) situada al Noroeste del núcleo urbano, en la carretera a Valmuel (km 3 aproximadamente).

De dicha estación nacen los circuitos de Media Tensión, de 45 y 10 kv, que, fundamentalmente, de modo aéreo (existe algún trazado subterráneo), relacionan

mediante doble circuito la SET del Molino Mayor (Plaza de las Monjas), ya sobrecargado en zona urbana, y se extienden hacia el polígono industrial de Las Horcas, donde la tensión de 45 kv es reducida de nuevo, en la SET correspondiente, a 10 kv.

La electrificación en baja tensión, 380 v que suministra el fluido eléctrico desde los centros de transformación hasta las acometidas particulares, discurre, asimismo, por el espacio aéreo de las zonas urbanizadas. Quizás sea el traslado al subsuelo de dichas redes aéreas, uno de los objetivos prioritarios del suministro eléctrico, a llevar a cabo en la revisión del Plan General.

El reciente Real Decreto 1995/2000, del Ministerio de Economía, de 1 de diciembre (BOE 310 de 27 de diciembre de 2000), en relación a los tendidos aéreos de alta tensión, bajo los cuales queda terminantemente prohibida la construcción de cualquier edificación, viene a corroborar dicho aspecto.

Y si parece evidente el soterramiento de las líneas de A.T. tanto más elocuentes se presentan los tendidos de B.T., objetivo prioritario, por tanto desde la propuesta del Plan General.

A efectos de previsión de cargas, clasificaremos las zonas residenciales de acuerdo a la Instrucción MI-BT010, en electrificación Mínima, Media, Elevada y Especial, con las dotaciones específicas que indica la norma para los equipamientos.

Los polígonos industriales seguirán los criterios del Reglamento sobre Acometidas Eléctricas y Normativa ID de aplicación para su Electrificación.

Con las cargas totales resultantes y aplicando los coeficientes de simultaneidad y factor de potencia correspondientes se determinará el número de centros de Transformación y sus características, de tal modo que su distribución en el área a urbanizar resulte lo más homogénea posible, a fin de compensar los circuitos en baja tensión.

Las actividades que necesiten suministro en Media Tensión, negociarán con la empresa distribuidora, la aplicación del Decreto de Acometidas y la definición del punto de entrega del mismo.

4.4.4.- Instalación de gas natural

El gaseoducto Bilbao – Madrid, que discurre en Alta Presión (16 kg/cm²), de Norte a Sur, por el Oeste de Alcañiz, dispone en dos puntos próximos a la población, de sendas Estaciones de Regulación y Medida, que rebajan la presión de servicio a Media Presión A (0,4 - 1 kg/cm²).

Desde la ERM" situada al sur del Casco histórico, además del núcleo urbano se serviría al polígono industrial "Las Horcas".

La distribución, tanto para el consumo doméstico como industrial, se realiza mediante canalización de PE en red ramificada que sería conveniente mallarla en determinados circuitos. El trazado indicado en plano es orientativo, resultando el definitivo del estudio sobre la ubicación prevista para el conjunto de los servicios, a realizar en fase de Proyecto de Urbanización.

5.- DELIMITACION DE SECTORES Y FIJACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Este apartado tiene por objeto la descripción y justificación de las determinaciones referentes al cálculo del aprovechamiento medio de cada una de las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y de los sectores, así como el aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable delimitado.

El artículo 39 de la Ley 5/1999, en su apartado 1 establece:

"*El sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.*"

De acuerdo con ello, el presente Plan General define sectores para la totalidad del suelo urbanizable, cuyo desarrollo, obviamente, se efectuará mediante Planes Parciales y para el ámbito del suelo urbano no consolidado en el que se prevé la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior. En el resto del suelo urbano no consolidado el Plan establece la ordenación urbanística pormenorizada y, por tanto, no se prevé la redacción de planeamiento de desarrollo. De acuerdo a tal circunstancia, siguiendo el mandato legal y puesto que no se trata de un *"ámbito propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior"*, no se definen sectores en el resto del suelo urbano no consolidado.

En consecuencia, la aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 101.2 de la ley 5/1999, y en concreto, la condición de que el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución de un mismo sector no difiera en más de un quince por ciento, se aplica al ámbito de los sectores, y por tanto, al suelo urbano no consolidado para el que se prevé la redacción de un Plan Especial y para cada uno de los sectores que, en conjunto, abarcan la totalidad del suelo urbanizable delimitado, cuyo planeamiento pormenorizado, lógicamente, se desarrollará mediante Planes Parciales. Es decir, tal diferencia máxima debe considerarse en el suelo de cada sector, y por tanto, en el ámbito para el que se definen sectores y sólo en ese ámbito.

Los criterios en los que se inspira el texto legal persiguen, sin duda, aunar la aplicación del principio de equidad, allí donde tal aplicación resulta razonable, y la finalidad última de la Ley, que, como texto regulador de los procesos de planeamiento y gestión posteriores aplicados a ámbitos concretos, y admitiendo la variedad de casuísticas a las que debe aplicarse, muestra respeto y modulación a la hora de establecer los principios y mecanismos de control.

Resulta ciertamente acertada la exigencia legal de que la definición de un porcentaje un máximo de la diferencia entre el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución se limite al ámbito de cada sector, y ello, tanto para el caso de que el planeamiento pormenorizado del sector se desarrolle mediante planeamiento especial como si su desarrollo se efectúa mediante planeamiento parcial. En el primer caso, por las condiciones homogéneas que suelen caracterizar los ámbitos para los que se solicita el desarrollo de un Plan Especial. En el segundo caso, porque sobre el suelo urbanizable

al que se aplican los Planes Parciales, se puede plantear un nuevo tejido urbano con cierta libertad, y puede, por tanto, atenderse al propio tiempo, a la bondad del diseño y a la definición de los mecanismos de aplicación del principio de equidad.

No es el caso del suelo urbano no consolidado para el que el Plan General ofrece el planeamiento pormenorizado, cuyas características, al menos en ciudades como Alcañiz, responden a una notable heterogeneidad. Es posible que en núcleos de carácter rural el tejido preexistente presente ciertos rasgos de homogeneidad, pero ciudades como Alcañiz, de claro carácter urbano, esta categoría de suelo presenta situaciones muy diversas en relación con tipologías, densidades, usos, necesidades distintas de cesión de suelo, etc. El Plan General, al definir la terminación del tejido urbano en zonas intersticiales de un contexto consolidado, tiene que priorizar, por encima de cualquier otro objetivo, el correcto acabado formal y funcional de la ciudad en relación con el tejido urbano próximo. Por ello, cabe interpretar que el legislador confió, con buen criterio, que la aplicación del criterio de equidad se limitase, en tales casos, al desarrollo del correspondiente sistema de actuación aplicado a cada unidad de ejecución.

En el ámbito del Casco Antiguo y en concreto, para el ámbito en el que el presente plan general prevé la redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI), el presente Plan delimita ocho unidades de ejecución (denominadas C.A. U.E.-nº) que, en su conjunto, definen, como se ha dicho, un sector para el que se fijan el aprovechamiento objetivo y medio, así como el resto de determinaciones y criterios que solicita el artículo 35.2 de la ley 5/1999. El propio PEPRI, colaborando en la medida de su competencia, con las determinaciones criterios establecidos en el presente Plan, desarrollará el resto de condiciones de planeamiento.

En las zonas del Casco Antiguo en que no se ha previsto la redacción de planeamiento especial, se han delimitado dos unidades de ejecución (denominadas, igualmente, C.A. U.E.-nº) Para estas unidades, así como para las definidas en el resto del suelo urbano no consolidado (denominadas U.E.-nº), las nuevas propuestas se concretan en las fichas de la normativa urbanística particular. La materialización de las previsiones se efectuará mediante la gestión de las distintas unidades de ejecución. Se establece el sistema de actuación para cada una de las citadas unidades y se fijan los aprovechamientos objetivo y medio correspondiente a cada una de ellas, así como el resto de condiciones para su desarrollo.

La previsión de usos y tipologías, la intensidad de la edificación, la altura de la misma, y en general todas las condiciones formales y funcionales de la edificación prevista, constituyen, como se ha expresado, previsiones que vienen condicionadas por las preexistencias del contexto en que se emplaza cada unidad.

Tanto para el suelo urbano no consolidado como para el suelo urbanizable delimitado, ha sido preciso definir los distintos coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorios, en atención a los respectivos valores de mercado. Para ello se utiliza el método de valoración residual.

Para el cálculo de los aprovechamientos objetivo y medio, de las distintas unidades y/o sectores ha sido preciso definir los coeficientes (coeficientes de homogeneización) mediante los cuales se expresen los valores que el plan atribuye a cada uso y tipología con relación al uso y tipología característicos.

Para definir los distintos coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorios, en atención a los respectivos valores de mercado, se utiliza el método de valoración residual.

El método de valoración residual trata de desentrañar el comportamiento económico de la hipotética operación inmobiliaria que prevé el planeamiento. De modo que, considerando los ingresos y los costes de la operación, por diferencia entre ingresos y gastos, se obtiene el valor disponible para la compra de suelo, es decir, el "residuo" que queda para comprar el suelo.

La fórmula en la que se fundamenta todo el sistema es la siguiente:

Vv = Vr + Cc + Bc + Gp + Bp. (Formula 1 del cuadro 1 adjunto)

La ecuación en la que se fundamenta la fórmula es: El valor de venta (Vv) del metro cuadrado construido de cualquier uso y tipología es igual al valor del suelo urbanizado (Vr), más el coste de construcción (Cc), más el beneficio del constructor (Bc), más los gastos de promoción (Gp), más el beneficio del promotor (Bp).

Si se conoce cual es la repercusión del suelo urbanizado del metro cuadrado construido de cada uso y tipología, podremos establecer las diferencias de "negocio", por decirlo de algún modo, que existe entre disponer de un metro cuadrado de un uso y tipología respecto de otro.

El Vv, valor de venta, requiere la formulación de hipótesis referentes al precio de venta del metro cuadrado del producto inmobiliario cuyo valor residual queremos calcular.

El Vc, valor de la construcción, también requiere la formulación de hipótesis. Para ello contamos con experiencias similares conocidas relativas igualmente al metro cuadrado del uso y tipología al que se refiera el cálculo. El valor de esta hipótesis se relaciona con la hipótesis anterior, relativa al valor de venta.

El concepto beneficio del constructor se fija como en función de un porcentaje del coste de construcción, como suele hacerse en los presupuestos de los proyectos constructivos. En este caso se ha supuesto que es el 15% del coste de construcción. (Formula 2 del cuadro 1 adjunto).

Los gastos de promoción varían bastante en función del uso y tipología de que se trate y también del tiempo que transcurra entre el momento en que se produzca el gasto y el momento en que fructifique ese gasto en forma de ingreso derivado de la venta, debido a la influencia, en este apartado, de los costes financieros.

En todo caso los gastos de promoción constituyen una variable muy difícil de objetivar, por cuanto algunos de los conceptos que intervienen dependen de la política particular de promoción de cada empresa.

Una parte de los costes de promoción se relaciona con la repercusión de suelo, con los costes de suelo, y otra parte se relaciona con los costes de construcción. (Fórmula 3 del cuadro 1 adjunto).

Sobre el suelo existen unos costes que se derivan de las escrituras, aranceles, contribuciones, impuesto de plusvalías, tasas y costes financieros, etc.

En los gastos de promoción relativos a la construcción hay que considerar las tasas de licencia, los honorarios de los proyectos, los gastos de división horizontal e hipoteca y los costes de gestión y financieros.

Y finalmente, el beneficio del promotor. En este caso se ha supuesto que el promotor recibe un 15 % (formula 4 del cuadro 1 adjunto) de todo lo que ha invertido, es decir, las inversiones comentadas anteriormente: La compra del suelo, la construcción, el beneficio del constructor y los gastos de promoción. La hipótesis es que el promotor ha previsto recibir el 15% de esas inversiones.

Lo que interesa en definitiva, es despejar la incógnita Vr, el valor de repercusión del suelo urbanizado. Para ello, pasamos el Vr al primer lado de la igualdad y el Vv al segundo, y se desarrollan las fórmulas comentadas. Se trata de un desarrollo matemático (Cuadro 3 adjunto) del que se deriva:

$$Vr = \frac{Vv - (1{,}3225 + 1{,}15Kc)\ Cc}{1{,}15 + 1{,}15\ Kr}$$

(Fórmula 5 del cuadro 1 adjunto)

Para simplificar, conviene sustituir en el numerador, el factor 1,3225 + 1,15 Kc por un coeficiente A, y todo el denominador por un coeficiente B de modo que la fórmula simplificada sería:

$$Vr = \frac{Vv - A\ Cc}{B}$$

(Fórmula 6 del cuadro 1 adjunto)

Los coeficientes A y B dependen respectivamente, de los de los gastos de promoción derivados de la construcción (Kc) y de los gastos de promoción derivados de la compra del suelo (Kr). Se adjunta cuadro de valores en el que cada coeficiente, como es lógico, depende del uso y tipología de que se trate. (Cuadro 2 adjunto).

El valor de repercusión del suelo urbanizado se obtendría por tanto, aplicando para cada uso y tipología el valor de venta del que se ha hecho una hipótesis, el coste de construcción del cual también se ha hecho una hipótesis y el resto de costes y beneficios comentados.

Al poner en relación los diferentes valores de repercusión del suelo urbanizado, se perfila la diferente riqueza potencial que existe entre disponer de un metro cuadrado de un uso y tipología respecto de otros. Se estarían definiendo, por tanto, los coeficientes de homogeneización que afectan a cada uso y tipología edificatoria. El cálculo de los distintos coeficientes de homogenización se refleja en el cuadro nº 2.

El hecho de establecer el coeficiente de uso y tipología (de homogeneización) 1 para un uso y tipología concreto, significa que cualquier referencia al aprovechamiento homogeneizado se refiere a un metro cuadrado del uso y tipología para el que hemos establecido ese valor unidad. Sería lo que convencionalmente se denomina U. A. (Unidad de Aprovechamiento). De este modo, la Unidad de Aprovechamiento (U. A.) en este caso, se refiere al metro cuadrado construido de vivienda protegida, régimen general.

CUADRO 1

METODO DE VALORACION RESIDUAL

$$Vv = Vr + Cc + Bc + Gp + Bp$$ (fórmula 1)

Siendo:

Vv: Valor de venta.
Vr: Valor residual o de repercusión del suelo urbanizado.
Cc: Coste de construcción.
Bc: Beneficio del constructor.
Gp: Gastos de promoción.
Bp: Beneficio del promotor.

Vv se define como hipótesis de trabajo.
Vr constituye la incógnita a despejar.
Cc se define como hipótesis de trabajo.

$Bc = 0{,}15\ Cc$ (fórmula 2)

$Gp = KrVr + KcCc$ (fórmula 3)

Kr y Kc dependen del tipo de edificación

$Bp = 0{,}15\ (Vr + Cc + Bc + Gp)$ (fórmula 4)

Sustituyendo en la fórmula 1 los valores de Bc, Gp y Bp por los valores de las fórmulas 2, 3 y 4 y despejando Vr en función de Vv, Cc, Kc y Kr, obtenemos:

$$Vr = \frac{Vv - (1{,}3225 + 1{,}15Kc)\ Cc}{1{,}15 + 1{,}15\ Kr}$$ (fórmula 5)

Para simplificar la ecuación, se sustituyen:

1,3225 + 1,15 Kc	por un coeficiente	A
1,15 + 1,15 Kr	por un coeficiente	B

Por ejemplo: En local comercial

Kr = 0,226
Kc = 0,329

1,3225 + 1,15 x 0,329 =	1,70085	A
1,15 + 1,15 x 0,226 =	1,4099	B

De modo que la fórmula simplificada sería:

$$Vr = \frac{Vv - A\ Cc}{B}$$

CUADRO 2

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION Y DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION							
Cifras econ. en euros	**Vv**	**Cc**	**BC**	**Gp**	**Bp**	**Vr**	**Ch**
TIPOLOGIA	VALOR DE VENTA	COSTE DE CONSTRUCCION	BENEFICIO DEL CONSTRUCTOR	GASTOS DE PROMOCION	BENEFICIO DEL PROMOTOR	VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO	COEF. DE HOMOG.
	HIPOTESIS	HIPOTESIS	0,15 Cc	VARIABLE SEGÚN USO Y TIPOLOGIA	VARIABLE SEGÚN USO Y TIPOLOGIA	Vv-A Cc / B	
TERCIARIO	1.100,00	432,00	64,80	201,15	143,86	261,14	**1,20**
VIVIENDA COLEC. LIBRE	1.560,00	710,00	106,50	279,39	203,52	260,94	**1,20**
V.P.O. REG. GENERAL	1.212,80	558,47	83,77	163,51	153,58	218,12	**1,00**

Cálculo de los coeficientes A y B relativos a gastos de promoción			
LOCAL COMERCIAL			
Kr =	0,226		
Kc =	0,329		
1,3225 + 1,15 x 0,329 =		1,70085	**A**
1,15 + 1,15 x 0,226 =		1,4099	**B**
VIVIENDA COLEC. LIBRE			
Kr =	0,20		
Kc =	0,32		
1,3225 + 1,15 x 0,32 =		1,69050	**A**
1,15 + 1,15 x 0,226 =		1,3800	**B**
V.P.O. REG.GENERAL			
Kr =	0,14		
Kc =	0,24		
1,3225 + 1,15 x 0,329 =		1,59850	**A**
1,15 + 1,15 x 0,226 =		1,311	**B**

CUADRO 3

DESARROLLO DE LA FÓRMULA

$$Vv = Vr + Cc + Bc + Gp + Bp$$

$$Vr = Vv - Cc - Bc - Gp - Bp$$

$$Bc = 0{,}15\ Cc$$
$$Gp = Kr\ Vr + KcCc$$
$$Bp = 0{,}15(Vr+Cc+Bc+Gp)$$

$$Vr = Vv - Cc - 0{,}15Cc - (Kr\ Vr + KcCc) - 0{,}15(Vr+Cc+Bc+Gp)$$

$$Vr = Vv - Cc - 0{,}15Cc - KrVr - KcCc - 0{,}15Vr - 0{,}15Cc - 0{,}15Bc - 0{,}15KrVr - 0{,}15KcCc$$

$$Vr + KrVr + 0{,}15Vr + 0{,}15KrVr = Vv - Cc - 0{,}15Cc - KcCc - 0{,}15Cc - 0{,}15x0{,}15Cc - 0{,}15KcCc$$

$$Vr(1{,}15Kr + 1{,}15) = Vv - (1 + 0{,}15 + 0{,}15 + 0{,}0225 + 1{,}15kc)\ Cc = Vv - (1{,}3225 + 1{,}15Kc)\ Cc$$

$$Vr = \frac{Vv - (1{,}3225 + 1{,}15Kc)\ Cc}{1{,}15 + 1{,}15\ Kr}$$

Así por tanto, como valor unitario de referencia se le asigna al metro cuadrado de vivienda de protección oficial régimen general el valor 1. Al metro cuadrado de vivienda libre y de local comercial le corresponde el coeficiente de homogeneización 1,20. En todo caso, el concepto de local comercial debe entenderse en un sentido amplio de modo que comprenda cualquier actividad terciaria o económica compatible con el uso residencial.

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.

El cálculo del aprovechamiento medio de las distintas unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado se representa en el siguiente cuadro:

RESTO CASCO ANTIGUO								
UNIDAD	TIPOLOGIA	SUP. CONSTRUIDA	SUP. UNIDAD	Coef. Homog. usos y tipol.	Coef. sector	Coef. zona	U.A.S Aprov. Obj.	APROV. MEDIO
C.A U.E.-9	VIV.LIBRE + TERCIARIO	2.841,66	1.352,12	1,20	1,00	1,20	3.409,99	2,5220
C.A U.E.-10	VIV.LIBRE + TERCIARIO	1.585,14	767,02	1,20	1,00	1,20	1.902,17	2,4799

RESTO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
UNIDAD	TIPOLOGIA	SUP. CONSTRUIDA	SUP. UNIDAD	Coef. Homog. usos y tipol.	Coef. sector	Coef. zona	U.A.S Aprov. Obj.	APROV. MEDIO
U.E.1	UNIDAD ESP.		30.028,18				18.016,91	0,6000
U.E.2	INDUSTRIAL Y TERCIARIO	7.092,43	10.576,14	1,20	1,00	1,20	8.510,92	0,8047
U.E.3	VIV.LIBRE + TERCIARIO VIV. PROTEG.	8.118,15 3.080,00	9.463,97	1,20 1,00	1,00	1,20 1,00	12.821,78	1,3548
U.E.4	VIV. PROTEG.	14.300,00	29.482,26	1,00	1,00	1,00	14.300,00	0,4850
U.E.5	VIV.LIBRE VIV. PROTEG.	8.431,95 3.300,00	12.553,89	1,20 1,00	1,00	1,20 1,00	13.418,34	1,0689
U.E.6	VIV.LIBRE + TERCIARIO VIV. PROTEG.	16.241,92 4.950,00	14.056,18	1,20 1,00	1,00	1,20 1,00	24.440,30	1,7388
U.E.7	VIV.LIBRE + TERCIARIO VIV. PROTEG.	4.800,00 2.200,00	3.310,67	1,20 1,00	1,00	1,20 1,00	7.960,00	2,4043
U.E.8	INDUSTRIAL Y TERCIARIO	1.638,00	3.010,00	1,20	1,00	1,20	1.965,60	0,6530
U.E.9	VIV. LIBRE	1.920,00	5.722,71	1,20	1,00	1,20	2.304,00	0,4026
U.E.10	VIV.LIBRE + TERCIARIO	2.193,75	698,06	1,20	1,00	1,20	2.632,50	3,7712
U.E.11	VIV.LIBRE + TERCIARIO VIV. PROTEG.	6.232,29 1.650,00	3.680,26	1,20 1,00	1,00	1,20 1,00	9.128,75	2,4805
U.E.12	INDUSTRIAL Y TERCIARIO	5.962,81	7.124,68	1,20	1,00	1,20	7.155,38	1,0043
U.E.13	VIV.LIBRE + TERCIARIO VIV. PROTEG.	6.380,00 2.640,00	5.774,16	1,20 1,00	1,00	1,20 1,00	10.296,00	1,7831
U.E.14	VIV.LIBRE	1.960,00	5.190,19	1,20	1,00	1,20	2.352,00	0,4532
U.E.15	INDUSTRIAL Y TERCIARIO	29.392,95	17.804,89	1,20	1,00	1,20	35.271,54	1,9810
U.E.16	VIV.PROTEG.	1.980,00	4.546,05	1,00	0,60	0,60	1.188,00	0,2613
U.E.17	INDUSTRIAL Y TERCIARIO	12.420,00	6.825,53	1,20	0,60	0,72	8.942,40	1,3101
U.E.18	VIV.LIBRE VIV.PROTEG.	4.000,00 4.400,00	29.703,48	1,20 1,00	0,60	0,72 0,60	5.520,00	0,1858
U.E.20	VIV. PROTEG.	3.850,00	13.139,06	1,00	0,60	0,60	2.310,00	0,1758
U.E.21	VIV. PROTEG.	2.640,00	11.895,50	1,00	0,60	0,60	1.584,00	0,1332
U.E.22	VIV. LIBRE	2.400,00	6.844,53	1,20	0,60	0,72	1.728,00	0,2525
U.E.23	VIV. LIBRE	1.800,00	4.508,38	1,20	0,60	0,72	1.296,00	0,2875

Los aprovechamientos objetivos y medio de las unidades de ejecución comprendidas en el ámbito del PEPRI previsto, se definirán en el propio PEPRI.

El aprovechamiento objetivo del sector integrado por las unidades de ejecución comprendidas en el ámbito del citado PEPRI es 8.692,08 U.A.s

El aprovechamiento medio del sector integrado por las unidades de ejecución comprendidas en el ámbito del citado PEPRI es 0,9243 U.A.s/m^2 U.A.s

El aprovechamiento objetivo del suelo urbano no consolidado es: 207.146,65 U.A.s

El aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado es: 0,8371 U.A.s/m^2

Siendo la U.A. para todos los casos, el metro cuadrado construido de Vivienda Protegida de Régimen General.

El resumen de los aprovechamientos objetivo y medio del conjunto del suelo urbano no consolidado se representa en el siguiente cuadro:

UNIDADES	SUP. UNIDADES	U.A.S Aprovechamiento Objetivo	APROV. MEDIO
C.A U.E.-1 a C.A. U.E.-8	9.404,00	8.692,08	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
C.A U.E.-9 a C.A. U.E.-10	2.119,14	5.312,16	
U.E.1 a U.E.23	235.938,77	193.142,41	
TOTAL	247.461,91	207.146,65	0,8371

En lo que hace referencia al suelo urbanizable delimitado y al objeto de simplificar la aplicación de la distribución equitativa de los aprovechamientos otorgados por el Plan, se han ponderado por igual las circunstancias urbanísticas de todos los sectores delimitados en el entorno del núcleo urbano de Alcañiz. Ello se justifica por su posición similar en relación con el casco consolidado y respecto de los elementos urbanos significativos. Ello, incluso, en lo que se refiere al sector SUDI-03 “Las Horcas” por cuanto su posición menos cercana al núcleo urbano de Alcañiz se ve compensada por su posición adyacente e la Carretera Nacional N-232 que de la que tomaría acceso.

Tal y como se ha expresado para el suelo urbano no consolidado, en cada zona el Plan asigna un coeficiente para los distintos usos y tipologías previstos, cuya definición se relaciona con el diferente valor de la repercusión de suelo que podrían asumir cada uno de ellos. En el caso del suelo urbanizable delimitado los cálculos son similares a los realizados para el suelo urbano no consolidado, sin embargo, aparece un nuevo uso y tipología en esta clase y categoría del suelo: la industria.

Se hace preciso por tanto, establecer el coeficiente de zona para el uso de industria en relación al uso y tipología de referencia, esto es, el uso de vivienda protegida. Utilizando el mismo método, el de valoración residual, se obtiene el coeficiente de 0,6 para el uso industrial, tal y como se representa en el siguiente cuadro:

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION Y DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION							
Cifras econ. en euros	Vv	Cc	BC	Gp	Bp	Vr	Ch
TIPOLOGIA	VALOR DE VENTA	COSTE DE CONSTRUCCION	BENEFICIO DEL CONSTRUCTOR	GASTOS DE PROMOCION	BENEFICIO DEL PROMOTOR	VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO	COEF. DE HOMOG.
	HIPOTESIS	HIPOTESIS	0,15 Cc	VARIABLE SEGÚN USO Y TIPOLOGIA	VARIABLE SEGÚN USO Y TIPOLOGIA	Vv-A Cc / B	
V.P.O. REG. GENERAL	1.212,80	558,47	83,77	163,51	153,58	218,12	**1,00**
INDUSTRIA	750,00	340,00	51,00	99,30	93,18	130,90	**0,60**

V.P.O. REG.GENERAL			
Kr =	0,14		
Kc =	0,24		
1,3225 + 1,15 x 0,329 =		1,59850	**A**
1,15 + 1,15 x 0,226 =		1,311	**B**

Industria			
Kr =	0,19		
Kc =	0,31		

Así por tanto, en relación al valor unitario de referencia correspondiente a la vivienda de protección oficial régimen general, al metro cuadrado de uso industrial le corresponde el coeficiente 0,6.

Si se considera que el uso característico de los sectores destinados a usos industriales es, obviamente, la industria, se aplicaría el coeficiente 0,6, como coeficiente de sector, al objeto de conseguir la homogeneización necesaria para definir los aprovechamientos objetivo y medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado.

Se considera, por tanto, el coeficiente 1 para todos los sectores del suelo urbanizable delimitado de uso residencial. Ello, en función de la situación similar de todos ellos. Se considera el coeficiente 0,6 para los sectores de uso industrial al objeto de homogeneizar el cálculo del aprovechamiento objetivo y del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado.

El coeficiente de homogenización de cada zona, 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.

Para obtener el aprovechamiento urbanístico objetivo de cada sector en los términos definidos en el artículo 100 de la ley 5/1999 y de un modo similar a lo realizado en el suelo urbano no consolidado, 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 sector, se ha dividido el aprovechamiento objetivo de cada ámbito citado por la superficie del mismo.

De acuerdo a lo dicho se desprende que los aprovechamientos objetivos de los distintos sectores son:

Aprovechamiento objetivo:

- SUDR-01.	162.229,95 U.A.s.
- SUDR-02.	131.379,21 U.A.s.
- SUDR-03.	93.440,83 U.A.s.
- SUDI-01	35.461,06 U.A.s
- SUDI-03	164.041,91 U.A.s

Para obtener el aprovechamiento medio de cada sector en los términos definidos en el artículo 101 de la ley 5/1999 deberemos dividir por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado a cada sector. De acuerdo a lo establecido en el apartado 5 del citado

artículo 101, se incluye la superficie de los sistemas generales adscritos a cada sector para su obtención.

Aprovechamiento medio:

- SUDR-01. 162.229,95 / 174.056,82 = 0,9321 U.A.s./m^2
- SUDR-02. 131.379,21 / 124.476,18 = 1,0555 U.A.s./m^2
- SUDR-03. 93.440,83 / 100.252,85 = 0,9321 U.A.s./m^2
- SUDI-01 35.461,06 / 118.203,55 = 0,3000 U.A.s./m^2
- SUDI-03 164.041,91 / 546.806,37 = 0,3000 U.A.s./m^2

Siendo la U.A. el metro cuadrado construido de uso de vivienda protegida de régimen general.

Como resultado de todo ello, y de acuerdo a lo establecido en el apartado 4 del citado artículo 101 el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado resulta ser:

586.552,97 / 1.063.795,77 = 0,5514 U.A.s./m^2

En el cuadro 4 adjunto se refleja el desarrollo de los cálculos descritos.

CUADRO 4

Sector Zona	Viv/Ha	Uso y tipología	Viv/Ha		superficie inicial m^2	porcent. sobre total %	superf. Sis. Gen. m^2	superficie del sis. General para cada sec. resid. m^2	SUPERF. TOTAL m^2	Nº viv.	Sup. media vivienda m²	superf. construida m²	Coef. homog. usos y tipol.	Coef. sector	Coef. zona	Aprovech. objetivo	Aprovech. obj. sector UAs.	Aprovech. Medio Uas/m^2
S.UDR-1	55	Local terciario			158.731,51	0,4360	34.714,60	15.325,31	174.056,82			39.682,88	1,20	1,00	1,20	47.619,45	162.229,95	0,9321
		V.P.O. Reg. General	55	16,5						262	110	28.809,77	1,00		1,00	28.809,77		
		Viv. Colectiva libre		38,5						611	117	71.500,61	1,20		1,20	85.800,73		
S.UDR-2	65	Local terciario			113.913,93	0,3129		10.562,25	124.476,18			28.478,48	1,20	1,00	1,20	34.174,18	131.379,21	1,0555
		V.P.O. Reg. General	65	19,5						222	110	24.434,54	1,00		1,00	24.434,54		
		Viv. Colectiva libre		45,5						518	117	60.642,08	1,20		1,20	72.770,50		
S.UDR-3	55	Local terciario			91.425,81	0,2511		8.827,04	100.252,85			22.856,45	1,20	1,00	1,20	27.427,74	93.440,83	0,9321
		V.P.O. Reg. General	55	16,5						151	110	16.593,78	1,00		1,00	16.593,78		
		Viv. Colectiva libre		38,5						352	117	41.182,76	1,20		1,20	49.419,31		
					364.071,25	+	34.714,60	=	398.785,85	2.116		334.181,35					387.050,00	
S.SUDI-1		INDUSTRIAL			118.203,55				118.203,55			59.101,77	1,00	0,60	0,6	35.461,06	35.717,40	0,3000
S.SUDI-3		INDUSTRIAL			546.806,37				546.806,37			273.403,18	1,00	0,60	0,6	164.041,91	164.041,91	0,3000
					1.010.821,98	+	34.714,60	=	**1.063.795,77**			69.838,09					199.502,97	

Aprovechamiento objetivo suelo urbanizable delimitado	**586.552,97**	
Aprovechamiento medio suelo urbanizable delimitado		**0,5514**

6.- NÚCLEO URBANO

La morfología del núcleo urbano mantiene una estrecha relación con la estructura funcional del municipio, lo cual explica, en último término, el modo en el que en cada momento ha sido utilizado y ocupado el territorio.

La progresiva transformación funcional asociada al cambio 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.

Sin embargo, ello no significa que no existan en el núcleo urbano y su periferia inmediata, zonas funcionalmente mixtas, en que coexisten usos residencias y productivos o dentro de éstos, actividades agropecuarias e industriales.

El desorden e impacto ambiental de actividades y construcciones industriales, manifiesto en el entorno de la Avenida de Zaragoza, solicitan del Plan una intervención rigurosa en algunos casos, (actividad del caolín) en orden a “restaurar” cierta calidad medioambiental y de paisaje urbano.

De forma complementaría, se impone la ampliación del polígono industrial actual de “Las Horcas”, como previsión de un nuevo sector industrial.

Por lo que se refiere al tejido residencial que ocupan las zonas centrales de la ciudad, es posible distinguir en él áreas morfológicamente distintas, una primera asociada 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 desarrollo urbano, ha ido ocupando el territorio, teniendo como límite el meandro que forma el río Guadalope. Cuando el desarrollo urbano afecta a la margen izquierda del río, lo hace de forma lineal, ocupando los frentes de tres calles principales; Avda. Zaragoza, Avda. Bartolomé Esteban y Paseo Andrade.

El Casco Antiguo resulta fácilmente reconocible, y aunque no ha sufrido alteraciones significativas en su trama o estructura viaria, ha conocido a lo largo de la historia algunas alteraciones arquitectónicas y ambientales que han desvirtuado su imagen.

Por último, el desarrollo urbano de los bordes del casco, concretamente la zona que limita con la Avda. Aragón, no aparece articulado a su trama, y las nuevas construcciones, cuyas alturas en algunos casos, 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 revelen

morfológicamente distintas y homogéneas, se apunta la siguiente distinción de zonas y asentamientos.

Casco antiguo.

Aunque aparece conformado por barrios, de origen y evolución histórica distintos, constituye un ámbito relativamente homogéneo de intervención, lo que justifica que se haya delimitado como Área Homogénea.

El Plan General determina que en ámbito del Casco Antiguo delimitado al efecto en el barrio de Santiago, se redacte un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, que descongestione la trama actual, contribuya a mejorar la accesibilidad y refuerce sus dotaciones en orden a hacer posible la recuperación física, funcional y social del área.

En tanto dicho Plan Especial, no sea aprobado, el régimen urbanístico llamado a regular las actuaciones en su ámbito será el establecido con carácter genérico por el Plan General para el Área Homogénea denominada Casco Antiguo. En un sentido análogo, una vez aprobado el citado Plan Especial, en cuantos aspectos no se establezca para el ámbito del Barrio de Santiago, al que se extiende, un régimen específico distinto, se estará a lo dispuesto con carácter general en la normativa particular del Área Homogénea Casco Antiguo.

Excepción hecha de los ámbitos delimitados como unidades de ejecución, que, de acuerdo a lo establecido legalmente, son considerados suelo urbano no consolidado, y, por lo mismo, objeto de desarrollo mediante el sistema de actuación correspondiente, el resto del Casco Antiguo es clasificado como suelo urbano consolidado y, por tanto, objeto de actuaciones directas o asistemáticas.

La ordenación establecida en las Unidades de Ejecución finalmente delimitadas - así como, en último término, su delimitación misma, responden, con carácter general, a objetivos de naturaleza funcional y/o formal, coherentes con la recuperación del Casco Antiguo. Tales objetivos se explicitan en la ficha normativa correspondiente a cada unidad en la que, por otra parte, se determinan las condiciones de uso, edificabilidad y aprovechamiento para su ámbito, así como el sistema de ejecución elegido para su desarrollo. Los parámetros físicos de la ordenación, -alineaciones, rasantes y altura de la edificación-, se definen gráficamente, único modo de fijar de un modo plausible la edificabilidad de cada ámbito.

Las unidades de ejecución delimitadas se sitúan en los barrios de Almudines y El Pueyo, pues en el barrio de Santiago, aunque constituye la zona del centro histórico afectada por un mayor deterioro físico y funcional, así como por cierta marginalidad, las intervenciones y, en su caso, la definición de unidades de ejecución, corresponderán al Plan Especial que se redacta en desarrollo de las previsiones del presente Plan General. El Ayuntamiento de Alcañiz, al tiempo que impulsa la redacción de planeamiento especial

en el bario de Santiago, ha promovido la declaración de su ámbito, como, por otra parte, del barrio de Almudines como Área de Rehabilitación Integral.

En relación con la delimitación de unidades de ejecución, en el ámbito del Casco Antiguo, a raíz del trámite de información pública del Proyecto de Plan General aprobado inicialmente, el Ayuntamiento, considerando las peticiones formuladas en múltiples alegaciones, ha entendido oportuno eliminar buena parte de las Unidades de Ejecución delimitadas inicialmente, o ajustar su ámbito, en orden a no generar afecciones innecesarias y facilitar la gestión y viabilidad de las intervenciones.

De ese criterio se ha derivado la delimitación de dos únicas unidades de ejecución, C.A. U.E.-9 y C.A. U.E.-10.

Salvo en determinadas unidades de ejecución, en que en algún caso se ha acudido a una volumetría singular, en razón de las condiciones del lugar o en orden a facilitar su gestión, la ordenación propuesta en el Casco Antiguo, particularmente en lo relativo a los parámetros que regulan el volumen edificado, no difiere sustancialmente de la establecida en el planeamiento anterior, que venía a determinar la altura de la edificación en función de su posición relativa, -fijando al efecto tres zonas en las que era posible construir dos, tres o cuatro plantas sobre rasante,- y un fondo genérico de 12 metros en plantas superiores.

Si las condiciones formales y volumétricas de la ordenación no han variado significativamente en relación con lo establecido en el planeamiento anterior , sí han sido objeto de modificación, en relación con el régimen de usos de dicho planeamiento, algunas condiciones funcionales, entre las que se impone destacar la posibilidad de construir o, en general, habilitar viviendas de superficie inferior a la establecida anteriormente como mínima para cualquier alojamiento, objeto de la denominada Modificación 10 del Plan General vigente, de la que deriva un aumento de densidad

En relación con ello, el nuevo Plan permite un aumento del número de viviendas, que podrán alcanzar el valor que resulte de dividir la edificabilidad posible en cada caso entre 80 m², superficie notablemente menor a la vigente en el planeamiento anterior.

La aplicación de ese criterio posiblemente genere una cierta transformación tipológica, sustancialmente en el sentido de que viviendas actualmente unifamiliares resueltas en altura pasen a constituir viviendas plurifamiliares, transformación tanto más probable en supuestos de sustitución de la edificación existente, pero contribuirá decisivamente a la renovación y revitalización del Casco Antiguo, en la medida en propiciará la construcción de alojamientos de superficie más reducida y programas funcionales más acordes con las características de la demanda y nuevas conductas sociales, resulten económicamente más asequibles y atractivos, particularmente para los jóvenes, que constituyen una población potencial del Casco.

En materia de usos y actividad, la regulación establecida en el nuevo Plan General viene a desarrollar y matizar el régimen de usos anterior, sin alterarlo sustancialmente. Según ello, se reconoce como uso característico del Caso Antiguo el uso residencial, en cualquiera de sus variantes tipológicas, esto es, vivienda unifamiliar o plurifamiliar, así como el uso comercial y usos equivalentes.

En otro orden de cosas, en el ámbito del Área Homogénea Casco Antiguo, se determinan aquellos equipamientos que por atender al conjunto de la ciudad o su comarca, y no estrictamente al Casco en cuanto barrio, son considerados equipamientos generales.

El tejido urbano del **barrio de los Almudines,** de origen fundacional, es fácilmente reconocible, y aparece conformado por manzanas de reducida dimensión, relativamente regulares. La compacidad del tejido únicamente se ve aligerada en la plaza de los Almudines, una plaza porticada de reducidas dimensiones en la que se concentra la escasa vida comercial del barrio. Las intervenciones en la trama actual se limitan a ensanchamientos muy contenidos de su viario.

El barrio de Santiago presenta una estructura de calles estrechas que trepan la ladera del cerro Pui Pinos, que domina el Castillo de los Calatravos.

En sus manzanas –como, por otra parte, aunque en menor medida, en las de Almudines-, dominan las parcelas de frente reducido en relación con los fondos edificados, características de lo que ha venido en denominarse, lote gótico, y la edificación ha crecido vertical y horizontalmente, comprometiendo la habitabilidad de las viviendas.

La trama urbana presenta una gran deficiencia funcional, y problemas de accesibilidad y equipamiento notables, por más que en su límite con la calle Mayor se han producido actuaciones significadas en materia de dotaciones. El Plan viene a proponer la creación de calles transversales, en orden a mejorar la accesibilidad al conjunto, así como cierto vaciado en su flanco superior, asociado a la creación de nuevas dotaciones que contarían con un nuevo acceso desde Ronda de Teruel- Muro de Santiago.

Tales propuestas constituyen objetivos para el Plan Especial previsto en el ámbito del barrio, tal como explicita en las determinaciones establecidas al efecto en la ficha correspondiente al Área Homogénea Casco Antiguo, en la Normativa Urbanística.

La **Zona central del Casco y el barrio del Pueyo** participan de un dinamismo muy superior al de Almudines y Santiago, circunstancia que justifica una menor intervención física y funcional sobre su tejido, así como, por lo mismo, una mayor contención en la definición de Unidades de Ejecución, que se limitan a puntos singulares de la trama.

Avenida Aragón y manzanas contiguas.

Los frentes de la Avenida Aragón son en su mayor parte bloques de viviendas de alturas diversas, que confieren a la calle un perfil irregular.

Por otra parte, las manzanas a ambos lados de la Avenida Aragón presentan ciertos desniveles. Estas manzanas suelen ser muy compactas, aunque existen pasos peatonales en algunas de ellas que desembocan en plazas a varios niveles, el tejido interior de estas manzanas y su permeabilidad sobretodo con la zona de Viveros es complejo.

Zona de "Viveros".

Es una zona básicamente residencial, si bien la tipología edificatoria predominante es la de bloques formando manzanas casi cerradas, aparecen hileras de unifamiliares rematando los bordes frente a la ribera del Guadalope.

La trama urbana que acompaña a estas tipologías es la típicamente de ensanche, es decir una trama ortogonal cruzada por varios paseos peatonales.

Zona de "San Pascual" y carretera de Castelserás.

Al sur del núcleo urbano, en el entorno de la carretera de Castelserás se suceden sin discontinuidades los llamados "masicos" conjuntamente con sus zonas de huertas.

El tejido urbano aquí es inexistente, apareciendo caminos a ambos lados de la carretera que conducen a estas construcciones.

Cercana a ésta se encuentra una zona que se está desarrollando actualmente, El camino de San Pascual funcionalmente es residencial, la mayor parte de los edificios son de reciente construcción.

Entorno del Paseo Andrade.

Esta zona como las que a continuación se describen pertenecen a la margen izquierda del río Guadalope. Se trata de una zona en la que coexiste un incipiente tejido residencial salpicado de talleres o almacenes en su caso integrados a la vivienda, con actividades e instalaciones industriales algunas de las cuales han quedado obsoletas.

Avenida Bartolomé Esteban y estación de ferrocarril.

Al sur de la antigua estación de ferrocarril ha ido configurándose un barrio funcionalmente residencial compuesto por viviendas unifamiliares exentas y adosadas, la mayor parte de reciente construcción.

Hacia el sur, en los frentes de la Avenida Bartolomé Esteban aparece una mayor diversidad tipológica. Junto a viviendas adosadas aparecen naves industriales de diferente antigüedad y estado; siendo más predominante esta última tipología al acercarnos al centro del núcleo urbano.

Entorno de la Avenida Zaragoza.

A lo largo de la Avenida Zaragoza, una de las principales vías de entrada al núcleo urbano, se suceden diferentes tipologías edificatorias y usos.

En esta zona coexisten: naves, pequeños almacenes, hoteles, grandes superficies comerciales y naves asociadas en algún caso a las propias viviendas, (esto último en el polígono de Santo Domingo) con nuevas viviendas tanto en bloque como en hilera.

La situación se agrava al norte de la Avenida Zaragoza, en las calles adyacentes. Esta zona, se encuentra desmembrada y falta de articulación, debido en gran medida a la existencia de una fábrica de caolín que hace difícil recomponer un tejido urbano que permita la comunicación con la estación de ferrocarril y la Avenida Bartolomé Esteban.

Tanto en la Avenida Zaragoza como en la Avenida Bartolomé Esteban, los bordes que forman las traseras de las edificaciones se encuentran sin una forma precisa.

7.- CLASES Y CATEGORIAS 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.

Los terrenos sobre los que concurren cualquiera de las circunstancias que se señalan en los apartados 1 y 2 precedentes quedan categorizados en el Plan como suelo no urbanizable especial. El resto del suelo no urbanizable, esto es, los terrenos sobre los que concurren la circunstancia reseñada en el apartado 3 precedente, quedan categorizados como suelo no urbanizable genérico.

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 dos ámbitos de distinta naturaleza. Uno de los espacios así clasificado se emplaza sobre el costado oeste de la nueva expansión del tejido de la ciudad. Su vocación como espacio que, una vez construida la variante destinada al tráfico interurbano, debería cerrar por ese costado la trama de la ciudad, ha inducido a su definición como suelo urbanizable. El carácter de “no delimitado” se justifica en base a dos razones fundamentales. Por un lado, la suficiencia del suelo “delimitado” para alojar las necesidades de crecimiento prevista. Por otro lado, resulta obvio que en tanto no se conozcan con exactitud las características de la nueva

variante y sobre todo, el momento de su puesta en funcionamiento, no parece aconsejable proponer el perfil de la terminación del tejido urbano en sus proximidades.

Las superficies de los distintos ámbitos de clases de suelo y categorías se recogen en el cuadro siguiente:

SUPERFICIES DE CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO

	Núcleo Ciudad de Alcañiz m²	**Núcleo Puigmoreno m²**	**Núcleo Valmuel m²**	**Polígono las Horcas m²**	**TOTAL m²**
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
TOTAL SUELO URBANO	2.253.524,41	180.768,20	127.796,85	628.045,62	3.190.135,08
SUELO NO URBANIZABLE					464.002.457,16
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	516.989,40			546.806,37	1.063.795,77
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	143.625,00				143.625,00
TOTAL SUELO URBANIZABLE	660.614,40			546.806,37	1.207.420,77

8.-CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA DELIMITACION DE LOS AMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.

Conforme a lo previsto en el artículo 13-14 Ley Urbanística de Aragón, 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. De acuerdo a lo expuesto, el suelo urbano no consolidado queda formado por aquellos terrenos que, aún teniendo las características de suelo urbano, no podrían desarrollarse sin mediar operaciones de reforma de la estructura parcelaria mediante la gestión del correspondiente sistema, al objeto de acomodar la estructura parcelaria primigenia a la nueva forma prevista, mediante las cesiones que el diseño urbano exige, y sin mediar igualmente, el oportuno proceso de urbanización.

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 Municipal 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 a mejorar el estado de estas zonas.

El Plan General de Ordenación Urbana diferencia las siguientes categorías de SNU:

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

- ✓ S.N.U.E. protegido por sus cualidades naturales
  - de interés ecológico
  - de interés paisajístico y recreativo

- ✓ S.N.U.E. protegido por su valor forestal

- ✓ S.N.U.E. de protección a la agricultura
  - Por su interés agrícola de vegas y huertas
  - Por su interés agrícola de nuevos regadíos
  - Por su interés agrícola de secano

- ✓ S.N.U.E. Especial por riesgos naturales.

- ✓ S.N.U.E. de infraestructuras.

- ✓ S.N.U.E. de cauces.

- ✓ S.N.U.E. de elementos de interés cultural y arqueológico.
  - de vías pecuarias.
  - de yacimientos arqueológicos y elementos de interés cultural.

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)

Como se ha comentado anteriormente, se proponen varias categorías dentro del SNU Especial según el interés que posea cada área.

Dentro de la categoría de **S.N.U.E. protegido por sus cualidades naturales** como ya se ha especificado en el apartado de clasificación del Suelo No Urbanizable Especial, las dos subcategorías tienen diferente grado de protección.

En ellas se tendrá un especial cuidado en que las actuaciones se hagan teniendo muy en cuenta los valores presentes y que se realicen ocasionando el mínimo impacto, llevando asociadas un proyecto de restauración que se ejecute tras el cese de la actividad en el caso que este se produjera o un proyecto de corrección de los posibles impactos residuales en los casos en que el aprovechamiento sea a largo plazo o permanente.

Dentro de las subcategorías la de **interés ecológico** es la más restrictiva en cuanto a los usos y viene determinada por las diversas figuras de índole supramunicipal, como son los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC's).

Esto supondrá que toda aquella actuación que se realice en estas zonas deberá ser remitida a la consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón. Dentro de esta subcategoría por tanto, estarán muy bien diferenciadas unas zonas de otras, ya que las medidas a tomar en las Saladas serán distintas, a las que se adopten en la sierra de Vizcuerno.

La zona de **interés paisajístico y recreativo**, incluye las superficies de La Estanca y aledañas, en las que no será autorizable ningún uso que afecte negativamente al valor natural de este entorno, dominado por la presencia de una gran masa de agua, y una masa arbórea periférica. Serán autorizables los usos que permitan un aprovechamiento de recreo ordenado y respetuoso con el medio, como áreas de reposo con mesas, áreas de barbacoa, instalaciones para deportes acuáticos bien delimitadas e integradas o zonas donde se autorice el baño. Se potenciaran las medidas que tiendan a favorecer este carácter ordenado de los aprovechamientos.

La normativa por tanto, permitirá la creación de zonas con merenderos, asadores, zonas ajardinadas, creación de itinerarios interpretativos y aulas de naturaleza.

La categoría de **S.N.U.E. por su valor forestal** permitirá 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. Por ejemplo las plantaciones forestales con especies autóctonas, la creación de vallados con elementos no constructivos, el aprovechamiento maderero, el de leña u otros aprovechamientos forestales, la conversión de las masas de repoblación de pino en masas mixtas de pino y encina, promoviendo las acciones de introducción de esta especie por siembra o plantación., serán usos autorizables dentro de esta categoría.

Los cultivos en esta zona se incluirán dentro de los usos autorizables siempre y cuando no supongan la roturación de superficies de vegetación natural, ni el empleo de zonas con pendientes donde el cultivo pueda ocasionar riesgos de perdida de suelo por erosión.

En esta superficie se potenciaran y a la vez se cuidara de que se den de forma sostenible todos los aprovechamientos que sean fruto de las características intrínsecas del terreno, como los aprovechamientos de leñas de forma ordenada o el aprovechamiento de setas.

La extracción minera en estas zonas será también un aprovechamiento autorizable siempre y cuando el proyecto de explotación sea posterior a un estudio de impacto ambiental que localice la zona donde la extracción produzca una menor afección y venga acompañado de un proyecto de restauración paisajística al que se adjuntará un aval que garantice su cumplimento.

La categoría **S.N.U.E. de protección a la agricultura** tendrá como usos permitidos, todos aquellos que vayan encaminados al favorecimiento de 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.

Dentro de esta categoría distinguimos entre las tres subcategorías existentes: en la referida a los **regadíos**, siendo la superficie que dadas las inversiones realizadas en infraestructuras de riego, ostenta la mayor productividad agrícola, se procura rentabilizar estas inversiones limitando los usos que no estén relacionado directamente con la producción agrícola. Se evita, por ejemplo, el depósito de escombros u otras materias de forma permanente.

Las construcciones permitidas dentro de esta zona son aquellas orientadas al apoyo de las actividades agrícolas y ganaderas y aquellas otras de utilidad pública que no supongan la pérdida excesiva de suelo serán autorizables.

El segundo grupo lo integrarían las **zonas de vegas y huertas tradicionales**. La principal problemática de esta zona es la ocasionada por la proliferación de masicos, que ha hecho perder el carácter agrícola de la zona en pos de un carácter recreativo, principalmente estival y de fin de semana.

La subcategoría **secano** tiene menor importancia desde el punto de vista agrícola, pero tiene importancia desde el punto de vista paisajístico. Se procurará concentrar en una zona continua las transformaciones en regadío, y se permitirán más fácilmente usos no exclusivamente agrícolas, pero siempre se considerara el valor natural paisajístico de esta superficie, gran parte de la cual se corresponde con un paisaje estepario. También hay que considerar que esta superficie soporta la ganadería ovina extensiva, y en consecuencia podrán limitarse aquellos usos que impidan este aprovechamiento.

Esta subcategoría tendrá un carácter menos restrictivo por considerarse estas zonas más aptas para otro tipo de actividades típicas del no urbanizable y no exclusivamente agrícolas, como actividades extractivas.

La categoría **S.N.U.E. por riesgos naturales**, pretende evitar los riesgos ocasionados por la ubicación de infraestructuras o usos en lugares tales como barrancos, que están destinados al drenaje de aguas y a la canalización de crecidas, y aquellos ocasionados en las superficies escarpadas 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. Esta calificación no se designa a una superficie concreta y limitada, y se extiende a gran parte de la mitad este del término municipal, que debido a la orografía del terreno, formada por una sucesión de barrancos donde se alternan cimas y vaguadas, presenta multitud de superficies con esta problemática.

Por ello en estas zonas se autorizan actuaciones que mejoran la funcionalidad de estos barrancos a la hora de mejorar y canalizar el drenaje de estas crecidas. Queda excluida por descontado cualquier actividad constructiva en este tipo de suelo y más aquellas que puedan tener carácter residencial.

Las demás categorías (cauces, infraestructuras y elementos de interés cultural y arqueológico, existentes o previstas) se regirán de acuerdo a lo previsto en las legislaciones sectoriales o en los instrumentos de ordenación del territorio que sean aplicables a cada una de ellas.

Todas estas normativas tendrán en cuenta el Plan de Conservación del Hábitat del Cernícalo Primilla, que propone una serie de medidas en su ámbito de aplicación.

A continuación se detalla cada una de las categorías así como los motivos por los cuales se incluyen en cada apartado determinados enclaves.

1.- S.N.U.E. protegido por sus cualidades naturales.

Dentro de esta categoría van a estar incluidos todos los espacios del término municipal de Alcañiz que reúnen especiales características geomorfológicas, de flora, de fauna, paisajísticas, hábitats, etc. Son los espacios del territorio con una mayor relevancia ambiental y que son dignos de una normativa que los proteja y regule las actividades que sobre ellos se puedan realizar.

Esta categoría de suelo se ha dividido en varias subcategorías cuyo grado de protección y regulación será distinto incluyendo en la más proteccionista aquellos terrenos de un mayor valor y fragilidad. Dentro de cada categoría la normativa se adaptará a cada una de las particularidades del territorio protegido, buscando ajustar de una manera precisa la normativa a la realidad del territorio.

1.1.- De interés ecológico.

En lo referente a esta subcategoría, se incluirán en ella los espacios que por sus condiciones ecológicas y su interés natural que son prioritarios a proteger, por lo que esta será la categoría con un carácter más proteccionista. El término municipal de Alcañiz posee dos áreas claras en este sentido:

- Saladas de Alcañiz.
- Sierra de Vizcuerno.

Los dos quedaron recogidos en la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) del Gobierno de Aragón. Ambos son espacios merecedores de atención no sólo en el ámbito local sino autonómico, y sus valores naturales hacen incompatible su transformación. Esta categoría de protección está plenamente justificada en base a los valores que presentan estas zonas.

1.2.- De interés paisajístico y recreativo.

Los espacios incluidos dentro de esta categoría serán aquellos que en la actualidad o en un futuro se relacionen con el disfrute de la naturaleza, el turismo activo los deportes en el medio natural, la recuperación de tradiciones o espacios de esparcimiento colectivo.

La protección de estas zonas supondrá que estas actividades se realicen de una forma controlada, sin que su realización suponga deterioros en el medio y evitando problemáticas que puedan suponer riesgos para los que disfrutan de estas zonas.

Esta categoría dentro del municipio de Alcañiz afecta a la zona de La Estanca, esta zona actualmente es aprovechada como lugar de esparcimiento de la gente de Alcañiz y de los alrededores y ya se ha planteado realizar aquí un área de recreo.

La protección como zona por sus cualidades naturales es debida a los valores intrínsecos de este lugar debido a que es la única laguna con agua permanente del complejo endorréico del Bajo Aragón. Aquí se desarrollan manchas de vegetación típica asociada a cursos de agua permanentes o intermitentes y tiene una gran importancia para la avifauna migratoria, como lugar de descanso y alimento en su periplo migratorio.

2.- S.N.U.E. protegido por su valor forestal.

Dentro de esta categoría se incluirían todos aquellos terrenos en los cuales se han realizado repoblaciones forestales, así como todas aquellas zonas ocupadas por vegetación natural que no estén incluidas en otros apartados. De esta forma, se tratará de conservar todas aquellas zonas que pueden actuar como protectores del suelo frente

a la erosión, como refugio para la fauna, o que simplemente puedan constituir microzonas de interés natural que otorguen diversidad ecológica y paisajística.

La característica de esta superficie es la compartimentación que presenta el terreno y el peso que tiene el mismo como condicionante en los usos del suelo y en la transformación del mismo por parte del hombre. Son constantes las serrezuelas compartimentadas y las laderas tapizadas con bloques de areniscas caídas de las zonas más altas de las plataformas.

Son terrenos forestales que reciben la denominación de montes porque presentan una vegetación arbórea. Se incluyen en esta categoría, los monte de utilidad publica del término municipal.

La utilidad de estas masas arbóreas es tanto productiva como protectora. La orografía descrita, junto al régimen pluviométrico torrencial, ocasiona perdidas de suelo que únicamente se podrían evitar por la presencia de la vegetación arbórea.

Dentro de esta categoría se encuentran las zonas del catalogadas como montes de utilidad publica en la zona de La Mangranera 48-A, Puigmoreno 48-D y la zona de barrancos al oeste del río Guadalope 48-C y la zona que conecta estos dos últimos situada al este del río que coincide con las caídas hacia los Vales Sidenta, Falteñas y Sedanta. Estas son en las que la vegetación tiene una función protectora de suelo muy importante al combinarse pendientes acusadas con litologías blandas. La perdida de estas masas de vegetación ocasionaría por tanto graves problemas de erosión en la zona.

3- S.N.U.E. de protección a la agricultura.

En esta categoría se van a proteger aquellos suelos no urbanizables que reúnen valores agrícolas (art.19 b) de la Ley Urbanística de Aragón). El mantenimiento de la actividad agraria tradicional como principal misión y finalidad del suelo no urbanizable, allí donde esta no reúna valores naturales de singular interés, es un objetivo asumido por el planeamiento por lo que la propuesta configura una categoría del suelo no urbanizable especial, con aquellos suelos que se consideran deben ser destinados principal y esencialmente a su función de soporte de producción agrícola.

Se trata de las zonas más llanas, sin apenas desniveles, y de pendientes muy laxas, que se sitúan mayoritariamente entre los 300 y los 500 metros de altitud. Edafológicamente presentan suelos desarrollados y aptos para la agricultura.

Se establecen dentro de esta, tres subcategorías:

3.1.- Por su interés agrícola de vegas y huertas.

Son aquellos suelos que por sus excelentes condiciones y capacidad para albergar actividades agrícolas, sus especiales características que les permiten de sistemas de riego eficaces, productivos y permanentes. Merecen ser conservados en su uso agrícola preservados de una transformación que implicara la perdida de suelos de elevado valor agronómico.

En el término municipal de Alcañiz se localizan fundamentalmente en las vegas aluviales y terrazas bajas del río Guadalope, en la zona de regadíos de Valmuel y Puigmoreno y en la primera fase de la zona regable del canal Calanda-Alcañiz.

3.2.- Por su interés agrícola de regadío.

Las especiales características de los suelos, que han permitido la instalación de sistemas de riego eficaces, productivos y permanentes, posibilitan la actividad agraria productiva en estas zonas. Merecen ser conservados en su uso agrícola preservados de una transformación que implicaría la pérdida de suelos de elevado valor agronómico y de infraestructuras de regadío.

Se corresponden con la zona de regadíos de Valmuel y Puigmoreno y la Zona Regable del Canal Calanda-Alcañíz (estando la primera fase ya acometida y pendiente de realizar la segunda fase).

3.3.- Por su interés agrícola de secano.

Son todos aquellos suelos 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 (vides, olivo, frutales) y con sistemas de riego eventual, por goteo, en numerosos casos.

En cuanto a su contenido normativo esta zona se considera más apta para soportar usos y actividades propias el suelo no urbanizable pero no propiamente naturales o agrícolas por lo que esta categoría es la menos protegida.

4.- S.N.U.E. por riesgos naturales.

Tradicionalmente se han dedicado a cultivos de secano los terrenos que por sus características geotécnicas o morfológicas desaconsejan su destino a aprovechamiento a aprovechamiento urbanístico excluyéndose de su posible transformación en suelo urbanizable.

En el término municipal de Alcañiz se consideran dentro de esta categoría todos aquellos suelos situados en torno a los barrancos, en una anchura mínima de 5 metros a cada lado desde el eje del mismo y que evacuan las aguas de escorrentía hacia los cauces principales en momentos de fuertes precipitaciones.

En la actualidad muchos han quedado reducidos a una mera línea o están parcialmente obstruidos. Cumplen una función importante para evitar inundaciones y aterramientos como líneas de escorrentía y drenaje y una función natural como corredores ecológicos en medio de un suelo agrícola de uso intensivo, fuertemente intervenido.

5.- S.N.U.E. de infraestructuras.

Esta categoría incluiría aquellos terrenos del S.N.U. que están ocupados por infraestructuras, bien existentes o bien previstas, declaradas de utilidad pública e interés social. Entre ellas se englobarían las infraestructuras viarias, líneas eléctricas, infraestructuras de residuos, saneamiento y abastecimiento de las poblaciones, infraestructuras de riego, etc. que tengan una normativa sectorial propia.

La zonificación se limita a señalar indicativamente las más significativas e importantes pues su caracterización se deduce de su propia naturaleza y está referenciada en función de su sujeción a limitaciones y servidumbres de protección derivadas de la legislación sectorial. La normativa igualmente se limitará a referenciar a la legislación sectorial de cada infraestructura.

6.- S.N.U.E. de cauces.

Se refiere a los ríos y otros espacios húmedos considerados de dominio público hidráulico que se ven regulados por la vigente Ley de Aguas. Se individualizan 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.

7.- S.N.U.E. de elementos de interés cultural y arqueológico.

Se trata de los espacios ocupados por bienes de interés cultural, histórico, etnográfico, itinerarios culturales, etc. Independientemente de que estos ya tengan una normativa sectorial. Esta normativa podrá ser asumida por el plan o ampliada en cuanto al régimen de protección aplicable, pero en ningún caso se podrá aplicar normativa municipal menos proteccionista. Las zonas declaradas de interés cultural incluyen su entorno de protección.

En este apartado se protegerán tres tipos de elementos:

- Vías pecuarias.
- Yacimientos arqueológicos.

El primero de ellos, las vías pecuarias, posee ya una regulación específica sectorial en la Comunidad Autónoma de La Rioja, aprobado por el Decreto 3/1998. En Alcañiz existe una red de vías pecuarias importante que es reflejo del aprovechamiento ganadero que se ejercía antiguamente de los pastos del valle y vegas, que implicaba el movimiento trashumante de los ganados realizado a través de esta red de caminos.

En lo referente al segundo elemento aquí incluido, los yacimientos arqueológicos situados en el Suelo No Urbanizable, que hasta la fecha han sido descritos, en base a las prospecciones hechas en el término de Alcañiz. Sin embargo, se quiere regular el caso de que apareciesen nuevos yacimientos y éstos se encontraran en SNU. Si confluyeran estas circunstancias las medidas a tomar pasarían en primer lugar por su protección bajo la categoría de Suelo No Urbanizable Especial de elementos de interés cultural y arqueológico.

Dentro de esta categoría van a estar incluidos todos los yacimientos descubiertos, pero se priorizará la protección de aquellos yacimientos catalogados con un grado de protección mayor. En este caso los catalogados con un grado 1 y 2. Esta categoría de suelo está protegida por la Ley de Protección del Patrimonio Histórico Español.

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

La Ley Urbanística de Aragón en su artículo 26 contempla dos posibilidades de categorías de suelo urbanizable, definido éste como los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano, ni la condición de suelo no urbanizable.

Esta situación es lógica consecuencia del artículo 10 de la LRSV y de la filosofía de la citada legislación básica estatal que configura el suelo urbanizable como una categoría residual o genérica frente a dos clases de suelo reglados, el urbano por disponer de los servicios que lo hacen apto para la edificación y el no urbanizable poseedor de valores naturales y objetivos que lo hacen inadecuado para su transformación en suelo edificable.

De acuerdo al modelo diseñado y atendiendo a la delimitación del suelo no urbanizable que por disponer de los valores señalados en la legislación estatal vigente, (Art. 1del R.D.L. 4/2000) se considera necesario preservar, 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 Guadalope, 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. En este ámbito - al margen por tanto, del suelo correspondiente al desarrollo industrial alejado de la ciudad - se propone la clasificación como suelo urbanizable de una superficie de 80,32 Ha de suelo urbanizable delimitado y 14,36 de suelo urbanizable no delimitado)

Atendiendo a los mismos criterios, el nuevo suelo urbanizable destinado a usos propiamente industriales en un emplazamiento alejado de la ciudad central, tiene una superficie de 53,48 Ha.

En el suelo urbanizable el Plan distingue, como se ha expresado, las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

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. Cierto 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 base a lo expuesto, cualquiera de los tres sectores en que se divide el suelo urbanizable delimitado residencial podría comenzar a desarrollarse una vez que resulte aprobado definitivamente el presente Plan. Sin embargo, resulta previsible que uno de ellos, el sector SUDR-01, podría tener mayor dificultad de gestión debido al mayor número de propietarios afectados, Los plazos fijados para el desarrollo de este sector son mayores que para el resto de sectores. Al objeto de garantizar el cumplimiento de los plazos previstos, el Ayuntamiento desarrollará la gestión del sector mediante el sistema de cooperación, salvo que se modifique el sistema previsto.

En lo que hace referencia al eventual desarrollo del suelo urbanizable no delimitado, su posible delimitación en sectores de planeamiento dependerá de circunstancias o decisiones impredecibles.

11.-ACTUACIONES DISTINTAS DE DIRECTRICES NO VINCULANTES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Desde el punto de vista de la ordenación del territorio, la normativa autonómica viene constituida por la Ley aragonesa 11/1992, de 24 de noviembre de 1992, de Ordenación del Territorio, que prevé diferentes instrumentos de ordenación del territorio, entre otros, las Directrices Generales de Ordenación del Territorio y las Directrices Parciales de Ordenación del Territorio.

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 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.- RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN AL PLAN

Aspecto esencial para acometer la redacción del instrumento de planeamiento urbanístico municipal es situar el marco normativo en el que debe tener éste su encuadre. Por ello, es necesario referirnos brevemente al bloque normativo de legislación urbanística y de legislación sectorial relacionada con el planeamiento que hemos de tener en cuenta en todo el proceso de redacción.

Legislación urbanística

En la legislación urbanística hemos de atender a la legislación estatal básica, aplicable en todo el Estado, y a la autonómica que haya dictado la Comunidad Autónoma de Aragón. Con carácter previo, resulta necesario señalar que tras la aprobación inicial del presente Plan General, ha habido importantes cambios normativos, tanto a nivel estatal como autonómico, que exigen su análisis.

Así, en el momento de aprobarse inicialmente el Plan General de Alcañiz, en el Estado estaba en vigor la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, que se constituía como el cuerpo normativo declarado como legislación básica estatal, a la que se añadía, los preceptos del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que continuaban vigentes, tras la STC 61/97, de 20 de marzo de 1997.

En el caso de la Comunidad Autónoma de Aragón, en el momento de aprobación inicial del Plan General de Alcañiz, era la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUAr de 1999), la que ocupaba ese espacio nuclear de la legislación urbanística en la Comunidad. La citada Ley, hoy derogada, era un completo cuerpo normativo que seguía la Ley estatal. Conceptualmente, la Ley seguía la tradición nacida en la Ley del Suelo de 1956 y TR-1976 y que conoció su último capítulo en la Ley-1990 y TRLS 1992. Tanto en la categorización del suelo, como en las figuras de planeamiento e instrumentos de gestión, y en el concepto de aprovechamiento urbanístico, la LUAr de 1999 seguía la línea del TRLS-92 y de la Ley estatal de 1998.

Asimismo, la LUAr de 1999 fue desarrollada mediante el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de dicha Ley. Dicho Reglamento contenía la normativa de desarrollo sobre planeamiento urbanístico junto con diversas disposiciones de desarrollo sobre organización y régimen jurídico en el ámbito urbanístico y sobre régimen urbanístico especial de los pequeños municipios.

El marco legislativo urbanístico en Aragón, quedaba completado, conforme establecían la Disposición Final Primera de la Ley 5/99 y la Disposición Final Segunda del Decreto 52/2002, con los Reglamentos estatales en materia urbanística que desarrollaban el Texto de 1976, en aquellos artículos que no fueron expresamente

derogados por el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero: Reglamento de Gestión (Decreto 3288/1978, de 25 de agosto); Reglamento de Disciplina (Real Decreto 2178/1978, de 23 de junio); Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 653/1964, de 5 de marzo); y Reglamento de Reparcelación de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana (Decreto 1006/1966, de 7 de abril).

Sin embargo, tal y como se ha señalado, en el periodo que ha transcurrido desde la aprobación inicial del Plan General hasta su aprobación final, se ha dictado nueva legislación tanto a nivel estatal como autonómico.

Así, el 28 de mayo de 2007, se aprobó la Ley 8/2007, de Suelo estatal, posteriormente refundida a través del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Esta nueva legislación, que viene a sustituir a la anterior Ley 6/1998 y a las disposiciones vigentes del TRLS de 1992, ha traído importantes cambios, sobre todo en lo relativo al régimen de valoraciones del suelo.

Por su parte, la Comunidad Autónoma de Aragón ha recogido los nuevos predicamentos de la normativa estatal, primero a través de la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la legislación estatal y, en la actualidad, a través de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr de 2009).

En el orden reglamentario urbanístico, se mantienen algunos artículos del Decreto 52/2002 -Disposición Derogatoria Primera de la LUAr de 2009-, y se mantiene la aplicación como Derecho supletorio de algunos preceptos de Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964); del artículo 28 del Reglamento de Reparcelaciones (Decreto 1006/1966); preceptos del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978) y algunos preceptos del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978), y en tanto en cuanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la Ley -Disposición Final Cuarta-.

Como es obvio, estos cambios legislativos de primera magnitud no pueden resultar soslayados, y ello pese a la existencia de la Disposición Transitoria Cuarta de la nueva Ley Urbanística de Aragón, que señala literalmente que «los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial…».

Así, si bien la regla general es que el Plan General sigue rigiéndose por lo dispuesto en la LUAr de 1999, en la propia LUAr de 2009 nos encontramos con multitud de disposiciones cuya aplicación resulta directa e imperativa, sin que importe mucho que el presente Plan se hubiese aprobado inicialmente con anterioridad a la aprobación de dicha norma. Es el caso, por ejemplo, de la delimitación de sectores en el suelo urbanizable no delimitado, regulado en la Disposición Transitoria Novena y que exige el

previo informe vinculante del órgano competente de la Comunidad Autónoma, o el caso de los sistemas de actuación que se aplican siempre y cuando el proyecto de reparcelación no se haya aprobado inicialmente -Disposición Transitoria Undécima-, o el caso de las reservas, regulado en la Disposición Transitoria Décima.

En el mismo sentido cabe pronunciarse respecto de la nueva Ley del suelo estatal, pues muchas de sus disposiciones resultan aplicables con independencia de la fecha de aprobación inicial del presente Plan. Es el caso del régimen de valoraciones y, en concreto, de las situaciones básicas del suelo que distinguen entre suelo urbanizado y rural, que acaban por determinar el precio del suelo en caso de expropiación.

En definitiva, en el presente Plan, y significadamente en la redacción de las Normas Urbanísticas, se han tenido en cuenta las nuevas legislaciones, con el límite impuesto por el hecho de que el esqueleto del Plan General aprobado inicialmente se mantiene. Por tanto, no se ha redactado un nuevo Plan, si no que se ha adaptado a los nuevos predicamentos que se derivan de la aprobación de ambas normas –estatal y autonómica-, respetando, se insiste, la ordenación ya aprobada inicialmente.

En todo caso, como ya ha quedado apuntado, en la redacción de las Normas Urbanísticas del Plan General, se ha procedido a adaptarlas, siempre que ello ha sido posible, a las nuevas terminologías y procedimientos que se contemplan en la nueva Ley. Con este fin, se han seguido las siguientes pautas:

- Se han adoptado en la normativa aquellas disposiciones de las nuevas legislaciones -estatal y autonómica- de obligada aplicación con independencia de la fecha de aprobación inicial del Plan.

- En aquellos casos en los que alguna disposición de la Normativa del Plan se remitía a un artículo de la LUAr de 1999, se ha actualizado dicha remisión siempre que ello ha sido posible y no suponía un cambio en el esquema de la ordenación ya aprobada inicialmente. Igualmente, si el contenido del nuevo artículo contenido en la LUAr de 2009 es análogo a la LUAr de 1999, se recogen ambos artículos con la finalidad de facilitar el trabajo del intérprete.

- En los procedimientos administrativos que surgirán a partir de la aprobación del Plan -caso de las licencias urbanísticas-, o en las potestades administrativas de origen «ex lege» -declaración de ruina, órdenes de ejecución, etc.-, se han adoptado los artículos de la LUAr de 2009.

Legislación sectorial.

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

Así, diversas leyes sectoriales regulan y definen ámbitos espaciales que tienen relación e incidencia sobre la ordenación del territorio y la ordenación urbana en tanto en cuanto recogen vinculaciones singulares a los usos del suelo y a las actividades que en los mismos pueden desarrollarse. A estos ámbitos les corresponde una clasificación y una calificación concretas que debe perseguir la coordinación de la legislación urbanística y la legislación sectorial.

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

AGUAS.- El Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, a fin de proteger los recursos hidráulicos, crea unas zonas en las que se establecen una serie de limitaciones a las actividades o usos posibles que pueden realizarse en ellas.

CARRETERAS.- Existe normativa autonómica sobre esta cuestión, constituida por la Ley 8/1998, de 17 de abril, de Carreteras de Aragón, aplicable a las carreteras cuyos itinerarios discurran íntegramente por el ámbito de la Comunidad y no son estatales. Se distinguen, por razón de su integración, entre red autonómica aragonesa, redes provinciales y redes municipales.

La Ley estatal 25/1988, de Carreteras regula la planificación, proyección, construcción, uso, etc. de las carreteras estatales.

Ambos cuerpos normativos establecen zonas de protección y limitaciones a la propiedad previendo a ambos lados de las carreteras servidumbres y limitaciones de uso.

FERROCARRILES.- El dominio público ferroviario está regulado en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y por su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre. La normativa prevé zonas de dominio público y zonas de protección -zona de afección y zona de servidumbre- regulando para cada una de ellas los usos y las actividades prohibidas y permitidas.

VIAS PECUARIAS.- La regulación de esta materia está contenida en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. La ordenación urbanística debe respetar el trazado de estas rutas o itinerarios, de modo que únicamente serán compatibles los usos recogidos en la citada norma.

TELECOMUNICACIONES.- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Comunicaciones y disposiciones vigentes de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones. Imponen igualmente limitaciones y servidumbres necesarias para la protección radioeléctrica de las instalaciones.

SISTEMA ELÉCTRICO.- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, regula el Sistema Eléctrico Nacional.

Además, el Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión, prevé la zona de servidumbre de líneas aéreas de alta tensión.

DEFENSA NACIONAL.- La Ley 8/1975, de Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, y el Decreto 689/1978, conceptúan zonas de interés para la defensa nacional, zonas de seguridad, y zonas con limitaciones al acceso de extranjeros, estableciendo un régimen de usos y actividades para cada una de ellas.

AGRICULTURA.- En tanto en cuanto la Comunidad Autónoma no apruebe, conforme a la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias un Decreto que contenga la regulación de las unidades mínimas de cultivo, serán aplicables las contenidas en la Orden Ministerial 27-5-1958.

SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.- La normativa autonómica, Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de Transportes y de la Comunicación vincula determinados aspectos de la ordenación.

HIDROCARBUROS.- El instrumento de planeamiento debe de prever la ubicación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas energéticas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos energéticos -Ley 34/1998-.

MEDIO AMBIENTE.- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

A nivel autonómico la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón recoge igualmente la clasificación de los espacios naturales.

PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.- La normativa estatal, Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, regula la protección de los bienes que integran el Patrimonio Histórico Español. La norma autonómica, Ley 3/1999, de 29 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la protección del patrimonio aragonés.

VIVIENDA.- La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, de Aragón, tiene como objeto principal la ampliación y diversificación del parque público de vivienda para lo cual, entre otras, arbitra medidas para su aplicación a los terrenos integrantes de los patrimonios públicos del suelo.

13.-PARTICIPACIÓN PUBLICA DURANTE EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Con anterioridad, se ha recordado en el presente documento que la redacción del presente Plan General ha sido simultánea a la del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo, tanto en su documento de Avance como en el de Texto Tramitable, -prácticamente concluido también en lo que se refiere al Plan Especial- coordinando los postulados del primero con las directrices y criterios que inspiran las propuestas incorporadas al citado Plan Especial, al mismo tiempo que el contenido de éste se ha inscrito claramente en el marco de las iniciativas estructurantes elaboradas desde el Plan General.

Pues bien, una vez presentados ambos documentos de Avance y sometidos los mismos a información pública, se recibieron un total de ciento sesenta y tres observaciones o alternativas que fueron analizadas en dos documentos independientes según se referían al Plan General o al Plan Especial, siempre desde una visión de conjunto todas ellas.

SUGERENCIAS AL PLAN GENERAL.

El Avance del Plan General de Alcañiz recibió ciento catorce escritos que fueron contestados en cincuenta y siete grupos por la concomitancia de los contenidos, en el *Informe del equipo redactor a las sugerencias*, de abril de 2002.

Las alegaciones referidas a determinaciones pormenorizadas del Plan General fueron diversas, referidas a aspectos como alineaciones, aprovechamientos, usos en parcelas concretas, fuera de ordenación, incluso solicitando información sobre mecanismos de gestión de determinadas áreas.

Dado que el Avance del Plan General constituía un documento en el que se presentaba un modelo estratégico urbanístico genérico no definitivo, que no se adentraba en profundidad en aspectos pormenorizados, a partir del cual y de las observaciones presentadas, se elaboraría el texto tramitable del mismo, en el informe de sugerencias se traslada la contestación de dichas alegaciones al Documento Tramitable del Plan General, en cuya fase de redacción se tendrían en cuenta las sugerencias presentadas.

Han destacado, sin embargo, las sugerencias referidas a aspectos más globales o estructurantes del modelo urbanístico ordenado del Plan General, principalmente, en relación con la clasificación del suelo. En especial, eran observaciones referidas a ampliación de Suelo Urbano, con la inclusión de fincas concretas dentro de dicha clasificación. En casos muy puntuales, se solicitaba lo mismo para clasificación de fincas como urbanizables o su inclusión en suelo no urbanizable. En todos los casos, se indicaba que la clasificación de suelo es un aspecto legalmente establecido en la LUAr y su Reglamento de desarrollo, cuyas determinaciones son vinculantes para el Plan, por lo

que se atendería a las cualidades físicas reales de cada parcela para su clasificación urbanística y no a los deseos de sus propietarios.

Por otro lado, se solicitaba la ampliación del Polígono Industrial "Las Horcas" y la ampliación de suelo para usos industriales, estableciendo una previsión de un nuevo polígono para la ubicación de industria agroalimentaria.

Además, se solicitaba estudiar un encuadre correcto para la figura de los Masicos, que siendo figura de vocación urbana se había ubicado en Suelo No Urbanizable. Se explicaba para tal observación que la inclusión de los Masicos, en SNU de Especial Protección de Vegas y Huertas y las medidas propias de este tipo de suelo, permite una compatibilización entre su clasificación y la actual función recreativa de los Masicos.

También se presentaron otras alegaciones en las que se han apreciado varios errores gráficos, especialmente, que se proponen subsanar en el Proyecto Tramitable.

Por último, se presentó una alegación en la que se incidía en la situación del nuevo vertedero comarcal. Dado que la ubicación del mismo es un aspecto sobre el que decide el Gobierno de Aragón, el Plan General de Alcañiz solo se limita a señalar dicha ubicación.

ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PLAN GENERAL

El texto tramitable del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente en sesión del Pleno del Ayuntamiento de Alcañiz de fecha 25 de abril de 2006. El expediente fue sometido al trámite de exposición pública durante dos meses. El anuncio de la citada exposición se publicó en el B.O.A., sección Teruel, el día 3 de mayo de 2006. No obstante, el plazo de la exposición pública se amplió, posteriormente, en quince días hábiles.

Durante el período de exposición pública se presentaron 4.000 alegaciones en términos aproximados, si bien, buena parte de las mismas, alrededor de 1.000, se referían al trazado y características de la variante sur, esto es, sobre una de las determinaciones cuya competencia no corresponde al Ayuntamiento de Alcañiz, por cuanto se trata de una previsión que corresponde al Ministerio de Fomento.

Otro importante número de alegaciones, también en torno a 1.000 escritos, se referían a determinaciones del Plan General sobre el ámbito del Casco Antiguo, espacio para el que, complementariamente, se había redactado un Plan Especial de Protección y Reforma Interior. El hecho de que dicho Plan Especial no llegara a ser aprobado inicialmente ni, por tanto, a tramitarse, no ha impedido que las alegaciones relativas al Casco Antiguo, formuladas en el contexto del proceso de participación pública del Plan General, hayan sido consideradas por el Ayuntamiento; precisamente en razón de la naturaleza y alcance de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento, además de

corregir el Plan General en el sentido que ha entendido procedente, acordó limitar la formulación de un futuro planeamiento especial a ámbitos concretos del barrio de Santiago, en los que el deterioro urbano se manifiesta de forma más acusada.

El resto de alegaciones se referían a aspectos diversos de la ordenación y de la normativa de las tres clases de suelo, urbano, urbanizable y no urbanizable. Asuntos tales como la delimitación de estas clases de suelo, la delimitación de unidades de ejecución, alineaciones, aprovechamientos, normativa de protección, etc. han sido objeto de las alegaciones, en función de argumentaciones de distinta solidez y coherencia.

Los escritos presentados fueron estudiados e informados por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alcañiz, para posteriormente ser analizados -alegaciones e informes - por la Comisión de Urbanismo del propio Ayuntamiento.

Asimismo, el expediente fue remitido a la subdelegación del Gobierno de Teruel y a la Oficina delegada del Gobierno de Aragón en Alcañiz a los efectos de que se consultaran por los organismos y entidades afectados, y pudieran emitir los informes que fueran preceptivos.

En el Ayuntamiento se recibieron informes emitidos por los siguientes Organismos:

- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras de Teruel.
- Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón. Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA).
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).
- Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón.
- Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón. Instituto Aragonés del Agua.
- Departamento de Agricultura y Alimentación del Gobierno de Aragón.
- Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón. Servicio Provincial de Educación, Cultura y Deporte. Comisión de Patrimonio Cultural

Por otra parte, el Ayuntamiento mantuvo diversas reuniones con asociaciones y agentes sociales para informar sobre los contenidos de la presente Revisión del Plan General, durante los meses de mayo y junio de 2006.

En función de los informes emitidos por los organismos reseñados, del estudio e informe de las alegaciones presentadas y de los propios criterios municipales, se

recogieron en las actas de las distintas reuniones celebradas por la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcañiz las decisiones adoptadas para la redacción del Texto Refundido del Plan General.

Las modificaciones que se introducen no alteran sustancialmente el modelo de desarrollo, aunque matizan el programa de crecimiento residencial, tanto en lo que hace referencia al número total de viviendas previstas en el horizonte temporal del Plan, como en la superficie afectada. Ello conlleva determinados ajustes en la delimitación de los sectores del suelo urbanizable delimitado y en la densidad de viviendas prevista en el Proyecto aprobado inicialmente.

Se mantienen por tanto, los principios en que se fundamentaba el modelo de desarrollo urbano expresado en la Memoria del Proyecto aprobado inicialmente, y en función de ello, se mantiene en la presente memoria del Texto Refundido la expresión de tales principios inspiradores. No obstante, se han modificado en este documento respecto del anterior, las cifras relativas a aprovechamientos, superficies, etc. que se derivan de los cambios introducidos, así como la exposición y justificación de algunas determinaciones de carácter concreto que, igualmente, han sufrido alguna corrección.

14.- REVISIÓN DEL PLAN.

El presente Plan General tiene una vigencia indefinida, de conformidad con la normativa urbanística vigente (artículos 71.1 LUAr, y artículo 152.1 RPAr). Sin perjuicio de esta generalidad, se concreta un plazo de 12 años como límite temporal para el desarrollo y ejecución de las previsiones previstas en el mismo.

Además, se elaborará un informe cuatrienal en el que se analice el grado de realización de los términos del Plan General, entendiendo 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.

Sin embargo, y además de lo dicho, son circunstancias que obligarán a la revisión del Plan, de conformidad con el artículo 153 RPAr, las siguientes:

1. Las que afecten sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, esto es, a elementos determinantes del desarrollo urbano (sistema de núcleos de población y sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos, etc.).

2. Que el modelo estructural del Plan se vea afectado por determinaciones de un instrumento de ordenación territorial, un Proyecto Supramunicipal u otras decisiones adoptadas desde perspectivas sectoriales que así pudieran determinarlo.

Equipo Redactor

HONORATO-MARTÍN-SÁNCHEZ, SLP. / 3G ARQUITECTOS

Sigifredo Martín Sánchez, Arquitecto.
Víctor Honorato Pérez, Arquitecto.
José María Sánchez Madoz. Arquitecto.

Colaboración especial:
Cristina Pérez Salazar. Arquitecta
Estibaliz Lafuente López. Arquitecta

ESTUDIOS INFORMES NAVARRA S.L

Jesús Mª Ramírez, Abogado-Urbanista.

Tudela-Pamplona-Zaragoza, diciembre de 2012

Fdo: Sigifredo Martín Fdo: Víctor Honorato Fdo: Jesús Mª Ramírez