

MODIFICACIÓN Nº 7
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE MAS DE LAS MATAS

PROMOTOR: EXMO. AYUNTAMIENTO DE MAS DE LAS MATAS

FECHA: MARZO DE 2018

AUTOR DEL PROYECTO: ISMAEL VILLALBA ALEGRE
Ingeniero de caminos, canales y puertos, Col. nº 7.837



Centro Empresarial Galileo, C/ Los Enebros, 74, 1º. 44002 Teruel. Tfn: 978 618 800 Fax: 978 618 790, e-mail: teruel@turiving.es

DOCUMENTO N°1
MEMORIA



1.- ANTECEDENTES.

Esta Modificación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Mas de las Matas se redacta por encargo del Ayuntamiento.

El Plan General de Ordenación Urbana del que se redacta esta modificación fue aprobado usos definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria ordinaria celebrada el día 12 de agosto del 2004, según documento redactado por el Ingeniero de Caminos D. Ismael Villalba Alegre, teniendo como finalidad la ordenación urbanística del Término Municipal, y la regulación de las actuaciones urbanísticas y de edificación que en él se realicen.

Posteriormente en Enero de 2005 fue redactada, por el mismo Ingeniero redactor del Plan la modificación nº 2 cuyos objetivos eran por un lado modificar la alineación en la intersección de la C/ carretera de Aguaviva con la A-226 y por otro modificar los artículos 50.2b), 108 y 112, con la finalidad de simplificar la normativa y adecuarse a casos concretos que han aparecido en la práctica cotidiana.

En Diciembre de 2006 se redactó la modificación nº 3 del PGOU, la cual fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 1/3/2007, ratificada el 7/9/2007, publicándose en el B.O.P. en fecha 19/3/2007. Entre sus objetivos se encontraban los siguientes:

- Submodificación nº 1: Subsanción de errores en la localización de varios yacimientos arqueológicos.
- Submodificación nº 2: Ampliaciones en suelo urbano (tres); una a la que se le asigna la zonificación Zona 2, otra a la que se le asigna la zonificación Zona 2E, y otra situada junto al campo de fútbol, para ampliar el sistema de equipamientos y viario.
- Submodificación nº 3: Desclasificaciones de suelo urbano no consolidado (dos): una en el ámbito de la UE nº 1 y otra en el ámbito de la UE nº 12.
- Submodificación nº 4: Modificaciones en la categorización del suelo urbano que suponen un cambio de suelo urbano no consolidado a consolidado: parte del ámbito de las UE nº 1, UE nº 2, UE nº 4, y UE nº 5 y supresión total de las UE nº 7, UE nº 8, UE nº 9 y UE nº 10.
- Submodificación nº 5: Modificaciones en la zonificación del suelo urbano.
 - Subsancar un error gráfico creando la zona de protección de acequias.
 - Cambia la zonificación de unas manzanas reguladas por la zona 3, que pasan a estarlo por la zona 2 Manzana E.
 - Cambia la zonificación de unas manzanas reguladas por la zona 1, que pasan a estarlo por la zona 2.
 - Amplía el equipamiento junto a la piscina, en el ámbito de la UE nº 5, reduciendo la zona 3.
 - Ampliación de la superficie destinada a equipamientos en la zona del albergue a costa de reducir la superficie regulada por la ordenanza zona 5.



- Disminución superficie de equipamientos junto al campo de fútbol para incrementar las zonas verdes.
- Submodificación nº 6: Modificaciones de alineaciones. Plantea los siguientes cambios:
 - Amplía un vial de 3 metros de anchura en la UE nº 1 a 8 metros.
 - La calle Portera unifica su anchura en 12 metros en todo su trazado.
 - Pequeños reajustes en el ámbito de la UE nº 8.
 - Diversas modificaciones en el ámbito de la UE nº 7 y UE nº 9.
 - Vial de nueva apertura en la zona industrial.
 - Vial de nueva creación ya existente al sur de la UE nº 4.
 - Retranqueo de 3 metros sobre la alineación existente en la calle San José.
- Submodificación nº 7: Modificaciones de normas urbanísticas.
 - Introduce en el artículo 109 la regulación para la zona 2 manzana tipo E.
 - Introduce en el artículo 110 la posibilidad de eliminar retranqueos en la manzana D si hay acuerdo entre propietarios. Lo mismo para el polígono industrial.
 - Crea un nuevo artículo 114.3 para regular la zona de protección de acequias.
 - Crea un nuevo artículo 114.2 para los usos en la zona verde.

En sesión celebrada el 30 de octubre de 2007 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, adoptó entre otros el acuerdo de informar:

La submodificación nº 1 favorablemente.

La submodificación nº 2 favorablemente con reparos.

La submodificación nº 3 favorablemente en lo referente a la UE nº 12 y desfavorablemente el resto.

La submodificación nº 4 favorablemente, excepto la exclusión del vial en la UE nº 5 y la supresión de las UE nº 7, nº 9 y nº 10.

La submodificación nº 5 favorablemente excepto lo relativo a la zona de protección de acequias.

La submodificación nº 6 favorablemente excepto el retranqueo en la C/ San José.

La submodificación nº 7 favorablemente con reparos excepto los arts. 114.2 y 114.3.

Durante la tramitación de la modificación, el Ayuntamiento manifestó la necesidad de ampliar el suelo urbano, en la zona sita entre el albergue municipal y el matadero, por lo que se propuso un nuevo texto que subsanara las deficiencias señaladas por la C.P.O.T. en su acuerdo e incluyese la ampliación de suelo urbano, la modificación de los límites de la UE-7 y UE-9, y la delimitación de una nueva zona verde en la manzana en la que está situada el albergue.

Este nuevo documento en sesión celebrada el 2 de diciembre de 2008 fue informado favorablemente por la C.P.O.T. condicionando la submodificación relativa a la ampliación de suelo urbano situada junto al albergue municipal a informe favorable emitido por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón en virtud de lo que dispone la Ley 8/1999, de 17 de diciembre, de carreteras, puesto que afecta a las zonas de defensa de la Crta

A-226. A la vista del informe emitido, se decide eliminar de la Modificación nº 3, la ampliación de suelo realizada entre el albergue y el matadero, ya que va en contra de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

En enero de 2009 se redacta la modificación nº 4 y el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana. Este documento ha sido redactado por la técnico que suscribe y la modificación consta de las siguientes submodificaciones:

- Corrección de errores gráficos existentes en los planos O-3.1 y O-3.4.
- Modificación del límite del suelo urbano, proponiendo dos ampliaciones. Una de 4.655 m² al oeste del núcleo para construir un equipamiento polivalente. Otra de 1.017 m² al este de límite urbano actual para incluir parte de una parcela que ya posee la calificación de suelo urbano consolidado.
- Cambios en la categorización del suelo urbano. Pasar los terrenos del ámbito de la UE-12 de Suelo Urbano no Consolidado a Suelo Urbano Consolidado.
- Cambios en la zonificación. Reordenar una zona situada junto a ala carretera de Calando de forma que se redistribuye el suelo destinado a equipamiento y zonas verdes a la vez que se produce una disminución del aprovechamiento residencial
- Modificación de alineaciones. Por un lado se ajustan las alineaciones propuestas por el planeamiento a la alineación existente in situ tras las obras ejecutadas para el encauzamiento del barranco y la sustitución de un centro de transformación de media tensión en la calle Las Escuelas. Por otro se suprime el retranqueo en el edificio existente junto al Molino Harinero que afecta al patio de una propiedad particular.
- Modificación de varios artículos de las Normas Urbanísticas. Se modifican los artículos 110 y 112 para permitir la ejecución de terrazas en cubiertas sin ningún tipo de limitación en las Zonas 3 y 5. También se modifica el artículo 112 ajustando las condiciones de volumen, aumentando la edificabilidad y la ocupación y reduciendo la parcela mínima.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 25 de febrero de 2010 adoptó los siguientes acuerdos:

- Respecto a la Modificación nº 4:
 - En lo relativo a las desclasificaciones de suelo urbano no consolidado, modificación de alineaciones y redistribución de espacios en la c/ Las Escuelas y modificación de los artículos 110 y apartados 2, 3.1 y 8 del artículo 112 de las Normas Urbanísticas.

Informar favorablemente. La submodificación relativa a la modificación de alineaciones y redistribución de espacios en la c/ Las Escuelas deberá ser informada por Consejo Consultivo de Aragón en virtud de los prescrito en el artículo 74.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo.



- En lo referente a la corrección de errores, ampliaciones de suelo urbano consolidado y redistribución de espacios en el entorno de la báscula:

Informar favorablemente con reparos. La submodificación relativa a la redistribución de espacios en el entorno e la báscula deberá ser informada por el Consejo Consultivo de Aragón, y por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón.

- En lo referente a la modificación del artículo 112 de las Normas Urbanísticas, en lo relativo al coeficiente de edificabilidad.

Informar desfavorablemente.

- Respecto a las modificaciones en la Categorización del Suelo Urbano, informar desfavorablemente.

- Respecto al Texto Refundido: No mostrar conformidad puesto que deberán eliminarse aquellos contenidos de la modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana informados desfavorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

Durante la tramitación de la modificación se tramitó la modificación nº 5 para introducir varias modificaciones puntuales, todas ellas referentes a cambio de alineaciones para adaptarlas a la realidad existente. El Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2010 emitió informe en sentido favorable.

En diciembre de 2010, el Ayuntamiento de Mas de las Matas presentó un documento técnico de la Modificación nº 4 y Texto Refundido, del cual se eliminaron los aspectos de la modificación nº 4 que fueron objeto de informe desfavorable por parte del la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. El Consejo Provincial de Urbanismo mostró conformidad con el Texto Refundido en sesión celebrada el 28 de enero de 2011.

- El último antecedente previo a esta modificación nº7 fue la modificación nº6 del Plan General de Ordenación Urbana de Mas de las Matas, en trámite, y que introduce las siguientes modificaciones puntuales:
 - Eliminar el Sector A de Suelo Urbanizable Delimitado de uso residencial.
 - Referente al límite del Suelo Urbano vigente, se han realizado pequeñas ampliaciones ajustando una manzana del polígono industrial y en la zona del campo de futbol. También se ha realizado una ampliación den la c/ de Las Escuelas junto a la Fundación, y otra en la entrada al núcleo desde Castellote. Además se ha realizado una pequeña ampliación en la zona de la Coronilla. Por otro lado, se han realizado desclasificaciones de mayor magnitud que afectan a gran parte de la UE-2, de la UE-3 y de la UE-6. Además se han desclasificado unos terrenos situados junto a la zona verde sita en la carretera a Aguaviva.



- Relativo a las distintas categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado. Pasan de Suelo Urbano no Consolidado a Suelo Urbano Consolidado parte de la UE-2 en la que se ubican un merendero y un área de descanso, las edificaciones existentes en los dos extremos de la UE-3.
- Referente a la zonificación del suelo urbano:
 - En la zona sita tras el dentro de salud, se pasa de Zona 2 a equipamiento y espacio libre.
 - Las manzanas de la UE-3 que se han calificado como suelo urbano consolidado pasan de Zona 3 Manzana D a Zona 2.
 - Parte del espacio libre situado en la Avda. Constitución pasa a Zona 2.
 - Se marca como Espacio Libre el viario situado en el cruce de la c/ Portera con la Avda. Constitución.
 - Se califica como equipamiento el almacén municipal sito en la c/ La Costera nº 4.
 - Se modifica la entrada al lavadero sito en la planta baja del inmueble de la c/ La Costera nº 2.
 - Se ajusta el ámbito de la Manzana C de la zona 3.
 - Se suprime la zona verde sita en la c/ Los Banquicos nº 10 por afectar a una propiedad particular.
 - En la zona del cruce de la variante con la carta de Aguaviva se cambia de Zona 5 a Zona 2.
 - En la manzana en la que se ubica el colegio público se cambia la calificación de una parcela propiedad particular. Se pasa de equipamiento a Zona 2.
 - En la zona del campo de fútbol, se incrementa la superficie destinada a equipamientos a costa de una reducción del espacio viario.
 - En la zona de la Coronilla, concretamente en la c/ Guadalupe nº 11 se ajusta la manzana a la realidad.
- Referente a las alineaciones los cambios que se proponen son:
 - En una zona junto a la UE-9 se unifica el ancho de toda la calle a 6 metros.
 - En parte de la c/ Plano Sancho se ajustan las alineaciones a las edificaciones ya existentes.
 - La c/ Joaquín Costa se corta por la Avda. Constitución. En el tramo que queda al sur de la avenida se ajustan las alineaciones a las edificaciones ya existentes. En el tramo que queda al norte se reduce la anchura de la calle a seis metros.
 - En la c/ Trilladora se ajustan las alineaciones a las fachadas de los edificios ya existentes. Se realiza una corrección respecto a la acotación de la calle en la



- zona más al norte, ya que la cota señala 8 metros cuando en realidad medidos son 7,5 m. Se realiza la corrección del error tipográfico.
- En la zona situada junto a la cooperativa las alineaciones se ajustan a las edificaciones y en la c/ San Antonio se modifica parte del trazado y se reduce su anchura a 6 metros.
 - La c/ Eras En medio ve reducida su anchura de 12 a 8 metros.
 - En el inmueble sito en la c/ Aguera nº 18 se ajusta la alineación al porche de la entrada.
 - En la c/ Goya, a la altura de los nº 16 y 18 se modifica la alineación y se mantiene como estaba antes de la modificación nº 5.
- En los planos de alineaciones, al objeto de completar la información de los mismos y facilitar las tareas del técnico municipal se incorpora la delimitación gráfica del entorno de protección de La Iglesia San Juan Bautista catalogada como Bien de Interés Cultural.
 - Respecto a las normas urbanísticas los cambios han sido:
 - Se cambia el sistema de actuación propuesto para la gestión de las Unidades de Ejecución de Compensación a Cooperación.
 - Se modifican el Capítulo 3º del Título I para adaptarlo a la legislación vigente en lo referente a los títulos habilitantes de naturaleza urbanística.
 - Se modifican los artículos 28 y 29 que regulan los edificios fuera de ordenación.
 - Se modifica el artículo 75 para concretar el tema de los materiales de cubierta.
 - Se suprime del artículo 103 todo lo referente a la Manzana D.
 - Se añade en los artículos 104 y 111 que regulan la Zona 4 Valdelpino como uso permitido, el de vivienda unifamiliar. La plurifamiliar ya está limitada a un máximo de dos.
 - Se incluye un nuevo artículo 114.4 que regula las condiciones de volumen de los equipamientos públicos.
 - El artículo 175 que regula los Espacios Libres se completa en cuanto a usos y las zonas en las que se ubican.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de este expediente denominado “Modificación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana”, es definir un sector de suelo urbanizable delimitado de uso agroindustrial (que será denominado Sector “C”), e incluir la ordenación específica y pormenorizada propia de sectores, en aplicación de la facultad otorgada al planeamiento general por el artículo 43.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante, TRLUA), aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio.



Según establece la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, las modificaciones menores del planeamiento urbanístico general que afecten al suelo no urbanizable, deberán someterse a procedimiento de Evaluación Ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental, tras un análisis caso a caso, en función de la valoración motivada y pública establecida con relación a los criterios del Anexo IV de dicha normativa.

Se define un sector de Suelo Urbanizable Delimitado de uso agroindustrial, incluyendo la ordenación específica y pormenorizada propia de sectores, en aplicación de la facultad otorgada al planeamiento general por el artículo 43.2 del TRLUA, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Los objetivos son los siguientes:

- Atender a la demanda existente de suelo agroindustrial para la implantación de diversas actividades industriales agroalimentarias, con el efecto positivo que conlleva para la economía municipal.
- Disponer de una superficie adecuada para la implantación de actividades industriales de distinta entidad, de las que actualmente carece el municipio. Esta carencia implica no poder atender a la posible demanda, lo que se traduce en la pérdida de oportunidades, al seleccionar las empresas otras poblaciones que sí disponen de esta clase de suelo.
- Posibilitar la instalación de nuevas industrias de tipo agroalimentario, potenciando de esta manera el asentamiento de la población en el municipio.
- Creación de un polígono agroindustrial buscando sinergias con industrias ya implantadas en la localidad.
- Implantar un polígono aprovechando la accesibilidad desde una vía de cierta entidad como es la A-225 hacia Alcorisa.
- Mejorar los niveles de renta mediante la conservación de las actividades económicas existentes, y la habilitación de suelos que posibiliten su diversificación.
- Dotar a la actividad industrial de un proyecto privilegiado, adaptando su aspecto formal al territorio de manera natural. El diseño tendrá en cuenta la topografía del territorio y del paisaje.

La modificación así considerada afecta al sistema de clasificación del suelo y a la ordenación detallada del nuevo sector de Suelo Urbanizable Delimitado Industrial, el cual se entiende de desarrollo preferente.

Por lo que se refiere a la alteración del sistema de clasificación de suelo y una bolsa de Suelo No Urbanizable Genérico, una parte del Suelo No Urbanizable Especial Afección Carreteras, pasa a tener la calificación de Suelo Urbanizable Delimitado.

Los cambios realizados, se reflejan tanto en los planos, como en las Ordenanzas y se pueden apreciar en los comparativos incluidos en los Anexos a la Memoria.



3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN.

Se trata de modificar el P.G.O.U. de conformidad con los artículos 85 y 86 del TRLUA, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, y con los concordantes del DECRETO 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

4.- PROMOTOR.

La modificación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Mas de las Matas (Teruel) se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento con entidad competente para su formulación según se establece en el Texto Refundido de la Ley Urbanismo de Aragón (vigente desde el 20/11/14) en el artículo 48 y en el concordante del Reglamento de Planeamiento.

5.- EQUIPO REDACTOR.

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

6.- TRAMITACIÓN.

Primeramente según establece la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, las modificaciones menores de planeamiento urbanístico general que afecten al suelo no urbanizable, deberán someterse al análisis caso a caso del órgano ambiental, es este caso el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental INAGA para el procedimiento de Evaluación Ambiental.

Además, el artículo 85.2 del TRLUA aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, determina que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones (salvo las de menor entidad a que se refiere el apartado siguiente) seguirán el procedimiento establecido en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal con las siguientes particularidades:

a) En el caso de que la modificación afecte al suelo no urbanizable, o al suelo urbanizable no delimitado, podrán solicitar al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental un informe previo para que éste se pronuncie, únicamente, sobre si, de la modificación que pretende promover en su planeamiento urbanístico, pueden derivarse o no afecciones significativas sobre el medio ambiente. La solicitud de informe deberá ir acompañada de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación planteada junto con un plano esquemático de la misma. En caso de que el citado informe determine que la modificación planteada no conlleva afecciones significativas sobre el



medio ambiente, el Ayuntamiento continuará con la tramitación administrativa para la aprobación de la modificación del planeamiento, siendo innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental previo análisis caso a caso regulado en la normativa ambiental.

b) Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la Memoria Ambiental en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

Así pues, el procedimiento será el siguiente:

- Cuando resulte preceptiva la consulta al órgano ambiental para que éste se pronuncie acerca de la procedencia de someter el plan a evaluación ambiental, con carácter previo a la aprobación inicial del plan se elaborará un proyecto previo sobre las características generales del desarrollo urbanístico pretendido incluyendo el análisis preliminar de incidencia ambiental y se remitirá al órgano ambiental competente, a los efectos establecidos en la normativa ambiental.
- La Aprobación inicial corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno. (El documento sometido a Aprobación Inicial incluirá el Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental)
- Una vez aprobado inicialmente, se someterá simultáneamente a Informe de los órganos competentes y a Información Pública por plazo mínimo de un mes.
- Sometimiento del Expediente a Informe del Órgano Autónomo Competente (Consejo Provincial de Urbanismo). Este informe será vinculante en el caso de ser desfavorable, salvo que se haya dictado la resolución de homologación regulada en el apartado siguiente. El plazo para emitir y comunicar al municipio el informe del órgano autónomo será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable. El informe se emitirá conforme a los mismos criterios que para la aprobación definitiva de planes generales establece el artículo 49.
- Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas. Cuando el plan haya sido sometido a evaluación ambiental, el Ayuntamiento Pleno integrará en el mismo los aspectos ambientales al aprobarlo definitivamente conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio.
- La eficacia del acuerdo de aprobación definitiva estará condicionada a la remisión, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y, en su caso, de las normas urbanísticas y ordenanzas en el Boletín correspondiente, de un ejemplar del documento aprobado definitivamente, con acreditación suficiente de su correspondencia con la aprobación definitiva, al Consejo Provincial, en soporte digital con los criterios de la norma técnica de planeamiento.



7.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD.

La presente modificación nº 7 entrará en vigor y será obligatoria a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno conforme el artículo 57 del TRLUA, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Las determinaciones de esta modificación nº 7 vincularán tanto a la administración como a los particulares a partir de su entrada en vigor.

La protección de la legalidad que se deriva de esta modificación nº 7 corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

8.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Debe tenerse en cuenta que el Ordenamiento Urbanístico debe ser un instrumento que sirva para el desarrollo del propio municipio, y sus modificaciones, contempladas en la Ley, capaces de satisfacer las necesidades en que derive la evolución del mismo.

El contexto actual de suelo industrial en la localidad es el siguiente:

- El municipio cuenta con dos zonas industriales en suelo urbano prácticamente consolidados, lo que impide la implantación de industrias de cierto tamaño (zona 6, de 46.909 m² y la zona 7, de 10.480 m²).
- Adicionalmente, se dispone de una bolsa de suelo urbanizable delimitado junto al polígono existente en el noroeste del municipio, con una superficie de 5.802 m² y que podría servir para industrias de pequeño tamaño, incluso restaurando la edificación existente.

Sin embargo, la demanda de instalación de empresas de mayor tamaño no puede satisfacerse con el suelo industrial existente y previsto.

Se plantea entonces crear una bolsa de Suelo Urbanizable Delimitado con una superficie de 31.144 m², con destino agroindustrial, para dar respuesta a las necesidades propias del desarrollo y crecimiento de la localidad.

Su emplazamiento se considera adecuado, debido a que los terrenos reúnen las características siguientes: Buena accesibilidad, siendo completamente factible la conexión con los sistemas generales de Mas de las Matas; que el suelo es adyacente a la carretera A-225 y existe disponibilidad de recursos para llevar a cabo su desarrollo. Se dan también unas condiciones de buena orientación, topografía favorable y apetencias instalación de nuevas actividades industriales. Para la conexión del Suelo Urbanizable Delimitado con el Suelo Urbano, se emplearán redes de



enlace con las infraestructuras existentes en el Polígono industrial situado a unos 300 metros hacia el sureste de este nuevo sector que se propone.

Para establecer los límites del Suelo Urbanizable Delimitado se ha tenido en cuenta el cumplimiento de diferente normativa sectorial, y en concreto la Ley 25/88 de 29 de julio, de carreteras y el Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de julio por el que quedó aprobado el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Además para fijar la superficie del Sector se ha tenido en cuenta que existe una demanda real de suelo industrial agroalimentario. La Cooperativa del Campo San Antonio, actualmente ubicada en la C/Carretera Calanda nº1 no tiene suelo para una ampliación demandada por los propios cooperativistas. Se calcula que la superficie prevista para esta actuación sería de unos 9.000 metros cuadrados.

Asimismo, existe interés en ubicar una Almazara y otras empresas de carácter agroalimentario en un núcleo dedicado principalmente a esta actividad.

El suelo agroindustrial propuesto se ubica en las afueras del núcleo urbano, al noroeste del mismo, junto a una de las principales vías de comunicación del municipio. A Mas de las Matas, se accede desde Alcorisa a través de la A.225, vía que enlaza con la N-211.

En la actualidad, no existe un suelo "productivo" próximo al casco urbano donde, a pequeña y media escala, poder hacer frente a las necesidades de empresas agroalimentarias, por lo que el Ayuntamiento ha considerado resolver la actual carencia empleando el suelo de la parcela rústica 10 del polígono 505 y el suelo no urbanizable especial que la enlaza con la citada carretera autonómica.

Las Determinaciones que se establecen para el Sector son:

- DESTINO: Industrial Agroalimentario
- USOS:
 - Característico: Industrial
 - Compatibles: Público o semipúblico.
- SUPERFICIE: 31.144 m²
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,347 m²/m²
- EDIFICABILIDAD: 0,6 m²/m²
- ALTURA MÁXIMA: 10,5 metros

De acuerdo con lo establecido en el artículo 43.2 del TRLUA, la modificación incluirá todas las determinaciones necesarias para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

La modificación introducida supone la calificación de una porción de Suelo no Urbanizable Especial Afección Carreteras (2.065 m²), otra de S.N.U. Especial Protección de Cauces (941.14



m2) y una bolsa de Suelo no Urbanizable Genérico (28.137,86 m2) como Suelo Urbanizable Delimitado, suponiendo una superficie total de 31.144 m2.

El Plan General de Ordenación Urbana de Mas de las Matas distingue, dentro del Suelo no Urbanizable, las categorías de Suelo no Urbanizable Genérico y Suelo no Urbanizable Especial. La bolsa de suelo que se pretende clasificar como Suelo Urbanizable Delimitado afecta a ambos suelos.

Dentro de la clasificación de Suelo no Urbanizable Especial, el ámbito de Suelo Urbanizable se ve afectado por la protección de carreteras establecidas en el Plan General vigente. Esta protección establece una banda de 50 m a cada lado de la carretera TE-V-3004. No obstante, es de aplicación el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de Diciembre, de carreteras de Aragón, en el cual se establece un retranqueo de 15 metros medidos desde la línea exterior de la calzada como límite de edificación. Por tanto, aunque se desclasifique en una zona la protección establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Mas de las Matas, se mantiene la protección de la legislación sectorial de carreteras vigente en Aragón. Señalar también que a gran parte de estos terrenos en la ordenación pormenorizada se les ha asignado la calificación de zonas verdes, el resto, ubicado en la denominada parcela orientativa nº11, deberá destinarse a viario o quedar libre de edificación.

9. ESTUDIO DE EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

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

Los efectos sobre el territorio se producen no sólo por la urbanización de un futuro polígono agroindustrial, sino que a la hora de su diseño hay que tener en cuenta diversas consideraciones. En los polígonos se concentran industrias, y aunque controlen sus repercusiones ambientales realizando los tratamientos requeridos para mantenerse dentro de los límites autorizados, las cantidades resultantes de la incidencia global pueden en ocasiones desbordar la capacidad de asimilación del entorno receptor. Es un aspecto negativo que se compensa con la aplicación de medidas que no suelen ser viables si se abordan individualmente en cada una de las empresas. Se trata de un modelo integrado de acción en el que se combina la planificación, la reglamentación, y los servicios medioambientales.

Un polígono carente de mecanismos de gestión medioambiental puede producir sobre el medio ambiente unos impactos muy elevados, entre los que destaca:

- La generación de residuos.
- La contaminación.
- Las condiciones de seguridad en un espacio relativamente acotado, pudiendo asimismo interferir con zonas colindantes urbanas, turísticas o recreativas.



El realizar las medidas medioambientales antes de la ejecución del polígono da un enfoque preventivo, que depende tanto de una buena planificación inicial, como del posterior control operativo. Posibles impactos ambientales en polígonos agroindustriales:

1. Vertidos.
2. Suelos contaminados y pérdida futura del uso del suelo.
3. Vertederos de residuos sólidos.
4. Impacto local debido a ruido, iluminación y transporte.
5. Exposición a productos tóxicos.
6. Riesgos derivados de residuos peligrosos.
7. Contaminación masiva.
8. Contaminación de aguas continentales.
9. Contaminación del aire.
10. Degradación del entorno.
11. Gases de efecto invernadero y gases que agotan la capa de ozono.
12. Impacto paisajístico.

Dentro de la fase de urbanización las acciones derivadas de las obras, generadoras de impacto son principalmente las siguientes:

- Movimiento de tierras.
- El proceso de pavimentación.
- El movimiento de las máquinas.
- Inversión económica.

La contaminación y los residuos no sólo provienen de las empresas instaladas, sino también de su propia infraestructura y sus servicios. En ocasiones, el transporte puede convertirse en el origen de impactos relacionados con la contaminación y la seguridad, debido a que el transporte de productos peligrosos por carreteras constituye un riesgo más grave que los que entraña el propio polígono.

Con relación a los residuos sólidos dentro del polígono suele escasear el espacio destinado a vertederos; fuera de él no existe alternativa en el propio municipio. A esto se sumaría el conflicto social si se depositan los vertidos en poblaciones colindantes.

Las grandes superficies pueden contribuir a la emisión de gases con efecto invernadero, la utilización de sustancias que contribuyen a destruir la capa de ozono o la emisión de contaminantes persistentes; éste no es el caso, ya que estamos estudiando una superficie pequeña.



En cuanto al medio socio-económico supondrá un refuerzo para la economía local, ya que generará empleo a gente de la localidad, se intentará en la construcción emplear también materiales y mano de obra locales, etc.

El impacto sobre el paisaje será producido por las empresas que se instalarán dentro del polígono. Paisajísticamente el ámbito se considera de calidad media-baja ya que se trata de una zona de tierras arables agrícolas, aunque junto a un área de barranco, el de la Tejería.

Las acciones generadoras dentro de la fase de funcionamiento del mismo, dependerán en gran medida de los impactos generados por cada industria agroalimentaria y el sistema de integración de los sistemas dentro del polígono. Sin embargo, a pesar de los aspectos negativos que se pueden generar en estas áreas, se debe destacar que ofrecen también algunas posibilidades de aplicación de medidas medioambientales.

La actuación no afecta a áreas propuestas como Lugares de Importancia Comunitaria en aplicación de la Directiva 92/43/CE, ni a Zonas de Especial Protección de Aves, propuestas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE. No se localiza en áreas sometidas a Planes de Ordenación de Recursos Naturales, ni en Montes de Utilidad Pública o Vías Pecuarias. La actuación está dentro del ámbito de aplicación del Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotamobius pallipes*, y se aprueba el Plan de Recuperación y la Orden de 10 de septiembre de 2009, del Consejero de Medio Ambiente, por la que se modifica su ámbito. La zona agroindustrial posee escasos valores ambientales.

Se intentará realizar un aprovechamiento de los recursos naturales con una adecuada calidad ambiental, por ejemplo localizando zonas verdes al sur del sector, en contacto con el área de influencia y porción de suelo no urbanizable del barranco, realizando asimismo mejoras por la vía de la ecoeficiencia o prevención de la contaminación.

10.- DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SEGÚN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN.

Por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, señala que la ordenación estructural del término municipal se establece mediante las determinaciones recogidas en el artículo 40, de las cuales al Suelo Urbanizable Delimitado afectan las siguientes:

“40.1.c) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para las áreas de desarrollo. Deberá justificarse el equilibrio entre densidad y edificabilidad en los diferentes ámbitos y ajustarse en función del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y la normativa zonal aplicable en cada ámbito.



40.1.f) Delimitación de áreas de desarrollo: unidades de ejecución y, en su caso, sectores en suelo urbano no consolidado y sectores del suelo urbanizable delimitado y fijación de aprovechamientos medios de cada uno de ellos y del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado. En los sectores del suelo urbanizable delimitado, podrá incluirse la ejecución de equipamientos con cargo a los mismos, siempre que tengan la consideración de dotaciones locales. El plan general establecerá los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización, así como las prioridades de desarrollo. En defecto de previsión en el planeamiento, el plazo máximo para el suelo urbanizable será de veinte años y de doce para el suelo urbano no consolidado.

40.1.i). Propuesta no vinculante de programación y evolución de la gestión urbanística.

40.1.j) Determinación del régimen de conservación de la urbanización previsto en las diversas áreas de suelo urbano no consolidado o urbanizable

En el artículo 43 de la Ley de Urbanismo de Aragón, se fijan las determinaciones para la ordenación pormenorizada en suelo urbanizable delimitado, siendo:

43.a) Desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales.

43.b) Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.

43.c) En su caso, el plan general podrá señalar los sistemas de gestión previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.

43.d) Bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.

Por su parte, el artículo 43.2 señala:

“El plan general podrá establecer las determinaciones previstas en el artículo 42.1 respecto de sectores del suelo urbanizable delimitado para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluyendo en todo caso los plazos máximos de ejecución de los correspondientes sectores y unidades. Los módulos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán los adecuados al modelo de ordenación y desarrollo urbano definido teniendo en cuenta los criterios legales establecidos.”

La modificación incorporará la ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial con el fin de facilitar la gestión del ámbito e incluirá todas las determinaciones que marca la Legislación Urbanística Vigente.

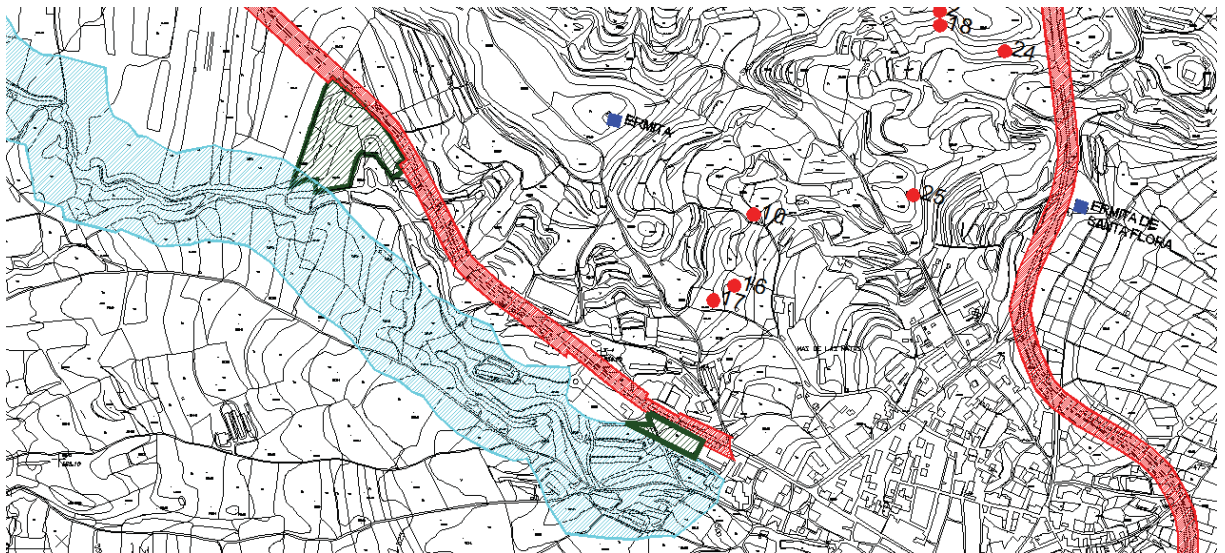
El presente documento de modificación recoge los aspectos más relevantes para que el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental pueda emitir Resolución acerca de la necesidad de Evaluación Ambiental, tras análisis caso a caso.

11.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 86.5 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN (D.L 1/2014, de 8 de julio).

En el presente apartado se quiere analizar la situación de los suelos existentes pendientes de desarrollo, conforme lo establecido en el artículo 86.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que establece:

“En las modificaciones que supongan un incremento de superficie del suelo urbano o urbanizable con usos terciario, industrial o residencial del municipio se deberá analizar la situación de los suelos existentes pendientes de desarrollo, justificando la necesidad de una nueva incorporación de suelo.”

Esta modificación supone un aumento considerable de superficie de suelo urbanizable no delimitado con uso industrial, por el que se propone añadir 31.144 metros cuadrados de uso agroindustrial, que se sumarán a los 5.802 m² disponibles junto al actual Polígono industrial a la entrada del municipio desde Alcorisa.



Posición de los dos sectores de Suelo urbanizable –en verde oscuro- (existente al Sur y propuesto al Norte) y posición de porciones de suelo no urbanizable especial (Rojo-afección carreteras y Azul-afección cauces).

12.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 86.7 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN (D.L 1/2014, de 8 de julio).

En este expediente se modifican los usos del suelo por lo que se deberá cumplir el apartado 86.7 del TRLUA, que establece:

“Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacer constar en el expediente la identidad de todos los



propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de propiedad o, en su defecto, en el catastro.”

En el expediente del documento se aporta esta documentación.

13.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

13.1.- Delimitación del área de planeamiento y sistemas generales.

Según el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial, debiéndose garantizar con su delimitación un desarrollo urbano racional de la ciudad. La racionalidad del desarrollo se refiere tanto al interior del Sector, en cuanto envolvente capaz de cumplir las diversas determinaciones exigidas a este tipo de suelo; como a su exterior, en tanto en cuanto el ámbito debe de tener en cuenta su situación y relación respecto del núcleo urbano al que se pretende incorporar.

El Sector objeto de la ordenación pormenorizada se corresponde con la totalidad del Sector previsto en la presente modificación, de delimitación irregular, y que posee una superficie de 31.144 m². Se ha considerado la existencia de acceso y la posibilidad de implantar las infraestructuras urbanas correspondientes, todo ello encaminado a conseguir la autonomía del Sector. Se proyecta un enlace desde la carretera A-225 para constituir el acceso directo al sector, el cual se urbanizará completamente y al que se dotará de una anchura suficiente para poder canalizar futuros desarrollos urbanísticos en la zona.

13.2 Características Generales.

13.2.1 Situación.

Mas de las Matas es un municipio turolense perteneciente a la Comarca del Bajo Aragón y cuyo término municipal tiene una superficie de 29,99 Km², y limita con Aguaviva, Castellote, Alcorisa y La Ginebrosa.

El término de Mas de las Matas está situado entre el valle del Ebro y las estribaciones de la Cordillera Ibérica. Se halla en una cubeta sedimentaria formada por el río Guadalope en su tramo medio, tras de atravesar las escarpadas serranías de Castellote.

La economía de Mas de las Matas se fundamenta principalmente en la agricultura y en la ganadería pero cuenta con un sector industrial y de servicios que lo convierte en uno de los núcleos de referencia en la comarca. Comenzando por la agricultura existe con una importante vega



emplazada entre los ríos Bergantes y Guadalope en la que se desarrollan distintos cultivos de hortalizas y de cereales.

13.2.2 Geología y características del terreno

En una comarca de gran diversidad geomorfológica, Mas de las Matas se encuentra ubicada en una depresión o cuenca miocénica.

En el área circundante a la zona de actuación se distinguen cuatro fases terciarias sucesivas de caracteres y amplitudes variables: en el caso de Mas de las Matas se trata de una fase de reajustes, post-Burdigaliense, que comporta alabeos y despegues de débil amplitud.

En cuanto a la estructura, entre Mas de las Matas y Alcorisa se distinguen tres unidades superpuestas, de orientación general OSO-ENE a O-E vergentes hacia el Norte, con retrocabalgamientos locales hacia el Sur-Este.

13.2.3 Clima.

La climatología de esta zona se caracteriza por su gran continentalidad, característica que resulta de la interacción de los factores dinámicos de la circulación general atmosférica en relación a estas latitudes y de los factores geográficos, localización, altitud y orografía, que matizan el régimen global. En general, el clima de la provincia de Teruel, se caracteriza por las bajas temperaturas y su gran oscilación a lo largo del año, así como por la escasez e irregularidad de precipitaciones.

Para el estudio de este apartado se ha procedido a la obtención de datos climáticos del Atlas Climático Digital del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, los Mapas de Cultivos y Aprovechamientos del Ministerio de Agricultura y los Boletines Indicadores Estadísticos de Aragón.

▪ Precipitación:

La pluviometría media anual se sitúa alrededor de los 382 mm., con dos máximos anuales que suelen localizarse entre los meses de mayo y octubre. Durante las estaciones de primavera y otoño se recogen la mayoría de las precipitaciones del año, mientras que el invierno registra las mínimas.

La precipitación de verano se asocia a fenómenos tormentosos, que se generan por la fuerte irradiación del sol. Estas tormentas, que a veces llegan a una intensidad muy fuerte, no llegan a compensar la gran evapotranspiración de los meses más calurosos del año, siendo la evapotranspiración potencial media anual es de unos 1206 mm.



▪ Vientos

Los vientos dominantes son sobre todo en invierno, los de componente norte, masas de aire frío conocidos como *cierzo*, llegan a estas zonas escasos de humedad y provocan un efecto desecante al aumentar la evapotranspiración.

Los vientos de Levante (*solanos* o *tortosinos*), de componente este y noreste, son cálidos y húmedos, siendo los responsables de los máximos de precipitación otoñales. Los vientos de poniente, masas de aire caliente, que provocan los "*bochornos de verano*", pueden ocasionar precipitaciones en primavera y principios de verano.

El *bochorno*, o viento del sureste, es un viento muy seco en verano y templado y húmedo en primavera y otoño; provoca precipitaciones como temporales de lluvia al chocar con los vientos húmedos de Levante o *solanos*, en muchas ocasiones en forma de granizo.

▪ Temperatura

La temperatura media anual es de unos 14,1 °C siendo la media más baja la de enero y la más alta la de julio-agosto. Estas temperaturas reflejan una oscilación térmica anual importante, mostrando la continentalidad de la zona, donde se llegan a registrar temperaturas superiores a los 35° en verano e inferiores a 12° bajo cero en invierno.

El régimen térmico se caracteriza por una gran amplitud térmica donde las temperaturas son extremas, con valores medios que llegan a superar en julio los 20° C y que en enero descienden a veces por debajo de 1°C, apreciándose elevados niveles de oscilación climática propios de un clima continental. La duración media del período frío ($T^a < 7^{\circ}\text{C}$) es de 5 a 7 meses, siendo insignificante la existencia de período cálido ($T^a > 30^{\circ}\text{C}$).

Según lo anterior y los valores indicados, se puede decir que el tipo de clima correspondería a un Mediterráneo continental templado. La distribución estacional de la precipitación, con valores en invierno menores que en verano, hace que el carácter mediterráneo no sea estricto, pudiendo hablar de un Mediterráneo seco.

13.2.4 Encuadre bioclimático y vegetación natural.

La vegetación natural de la zona se incluye, a nivel general, en la gran formación *Durilignosa*, bosques y bosquetes esclerófilos siempre verdes más o menos presididos por encinas, faltando las especies más térmicas y típicas mediterráneas. Es pobre en características y sus etapas aclaradas están caracterizadas por *Genista scorpius* en suelo calizao y *Gesnista hirsuta* en los silíceos. También es muy típico el enebro *oxycedro*, que algunas veces llega a dominar en la climax.

Respecto a la fauna, destacar la variedad de especies en la categoría de las aves en las zonas cercanas a la zona de actuación, ya que existe una zona ZEPA hacia el este del municipio,



que no comprende sin embargo la zona del barranco de la Tejería en que se encuentra la zona de actuación.

13.2.5 Aprovechamientos y cultivos.

La potencialidad agroclimática de la zona queda comprendida entre los valores 3 y 10 del índice C.A. de Turc en secano (que equivale a 2-6 Tm. de M.S./Ha y año) y entre 40 y 50 (que equivale a 24-30 Tm. de M.S.) en regadío.

El Sector se sitúa sobre un área de terrenos junto al Barranco de la Tejería que son tradicionalmente para labor intensiva (barbecho sembrado y barbecho blanco).

13.2.6 Espacios de interés ambiental.

El término municipal no se incluye como Zona Ambientalmente Sensible según la normativa y especificaciones de las distintas Directivas Europeas y normativas actuales en materia de protección medioambiental, incluyendo, en su caso: los Espacios Naturales Protegidos y sus zonas periféricas de protección, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales declarados al amparo de la Normativa Internacional, Nacional, o de la Comunidad Autónoma, los humedales incluidos en el Convenio de Ramsar, las zonas designadas en aplicación de las Directivas Europeas 79/409/CEE de Conservación de las Aves Silvestres y 92/43 CEE de Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre, las Reservas de la Biosfera, etc.

No aparecen Vías pecuarias y Montes de Utilidad Pública clasificados en el término según las referencias del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) perteneciente al Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón.

13.2.7 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Los terrenos objeto del Plan no tienen edificación alguna. Consultada la información pertinente, se ha podido comprobar que no existen Vías Pecuarias Catalogadas dentro del ámbito de actuación.

El área a urbanizar no dispone de ningún acceso asfaltado. Sin embargo el lado norte del sector es contiguo a la carretera hacia Alcorisa, A-225, desde la cual se podrá hacer una conexión hacia el nuevo polígono.

En cuanto a infraestructuras del sector, cabe señalar las redes de abastecimiento de agua y saneamiento no se encuentran junto al él, pero se propondrá una solución sencilla y viable.

La línea eléctrica y de telefonía discurren en paralelo a la carretera, y es posible hacer el enlace para el nuevo sector.



13.3 Estudio de Alternativas y justificación de la solución adoptada.

Las alternativas que se han planteado para la ordenación pormenorizada han girado y vienen condicionadas fundamentalmente por los objetivos y criterios siguientes:

- Tratamiento de suelo urbanizable delimitado de los terrenos objeto de ordenación.
- Se trata de una urbanización industria agroalimentaria, que responde a la demanda existente de este tipo de suelo para el desarrollo de actividades en ese sector de cierta entidad.
- Definir los viales necesarios para el adecuado desenvolvimiento del tráfico esperable, en cuanto a intensidad y tipología.
- Plantear las redes de servicios e infraestructuras que abarquen todo el ámbito territorial del Sector y prever las conexiones con las zonas a urbanizar.
- Ordenar de forma sencilla y precisa la actividad edificatoria.
- Definir las parcelas edificables, en función de los requisitos y la demanda existente y/o previsible.
- Máxima economía de la actuación global, manteniendo los niveles de servicio y dotaciones necesarios, como corresponde a una promoción pública.

El ámbito se sitúa en la periferia del municipio, al noroeste del núcleo urbano. Uno de los principales condicionantes de la ordenación, ha sido desde el inicio optimizar esta actuación tanto económica como funcionalmente.

Teniendo en cuenta la funcionalidad, la distribución-zonificación busca la mayor modularidad posible entre las parcelas con aprovechamiento agroindustrial, pudiendo así ajustar la forma de ellas en función de la demanda en cada caso, desde parcelas menores que podrían eventualmente segregarse para albergar naves nido hasta parcelas de gran superficie para responder a necesidades de grandes empresas que busquen además visibilidad desde la carretera. Se intenta reducir al máximo la red viaria dentro del sector, pero siempre buscando un óptimo desenvolvimiento del tráfico, del aparcamiento necesario y del funcionamiento global de la ordenación. Así, la superficie destinada al sistema viario supone un 17,94 % de la superficie ordenada.

Para cumplir con las determinaciones anteriores, en el interior del sector se proyecta un sistema viario compuesto por una única calle, la cual divide en dos al sector, y que es capaz de dar servicio a las posibles parcelas agroindustriales.

Con el fin de garantizar el correcto funcionamiento del tráfico así como los retornos se propone la ejecución de una rotonda al final de dicha calle, de modo que los vehículos, ya sean de gran o pequeño tamaño, puedan retornar por el mismo vial hacia la carretera.



El vial propuesto incluye en su superficie a la mayoría de las plazas de aparcamiento necesarias para cumplir con los estándares necesarios (78 de 94), mientras que el resto se han colocado al sur de la actuación, en un equipamiento de aparcamientos (16), como se explicará en detalle más adelante.

En el proceso de diseño se han cuestionado distintas alternativas de los elementos analizados, pudiéndose justificar la alternativa elegida siguiendo los pasos utilizados en la concepción de la ordenación.

Esta modificación se plantea ante la necesidad de dar respuesta, por un lado, a la demanda de crecimiento industria agroalimentaria de la zona, ya que los polígonos existentes en el municipio se han desarrollado mucho, no dejando suficiente espacio para la implantación de empresas de diverso tamaño.

En cuanto a la ordenación propuesta se ha optado por la creación de dos bandas de industria agroalimentaria menor al sur del sector, mientras que las grandes parcelas que lo colmatan hacia el norte y poseen las mejores comunicaciones desde la carretera se dedican a industria agroalimentaria media. De este modo, las industrias más grandes pueden tener mayor visibilidad desde los viales de acceso a Mas de las Matas y las de menor tamaño e impacto se colocan hacia el barranco de la Tejería, entre los cuales se situará, además, una zona verde de transición y protección.

- Zonificación.

La calificación del suelo se establece en los planos de ordenación pormenorizada O.2.1. y O.2.2, mediante la división de los suelos incluidos en el ámbito en una serie de zonas, continuas o discontinuas, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometida a un mismo régimen del uso del suelo y aprovechamiento edificatorio.

INDUSTRIA AGROALIMENTARIA MENOR	10.556 m ²
INDUSTRIA AGROALIMENTARIA MEDIA	9.982 m ²
APARCAMIENTO	666 m ²
ESPACIOS VERDES	4.126 m ²
INFRAESTRUCTURA	232 m ²
VIARIO	5.587 m ²
Superficie Total Ordenada	31.144 m ²

En esta zonificación se ha previsto que los viales y espacios libres sean de uso y dominio público. La zona de aparcamientos será de dominio municipal, pero de servicio público al sector. La zona agroindustrial se contempla como privada a todos los efectos. Se reservan 232 m² en la rotonda propuesta para la ubicación de elementos de infraestructura.



Asimismo, se establecen las condiciones de urbanización a través de la definición pormenorizada de la estructura viaria y de los espacios libres públicos, complementada con la remisión a las normas urbanísticas, en el que se establecen las condiciones mínimas que deben cumplir las infraestructuras de servicios.

Las condiciones de edificación, junto con la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se definen a través del establecimiento de una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento diferenciadas para cada una de las zonas.

13.4 Asignación y ponderación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes zonas.

13.4.1 Asignación de usos, intensidades y tipologías de las diferentes zonas.

La ordenación pormenorizada recoge las diferentes usos específicos o zonas en las que se distribuye el territorio ordenado.

Toda la superficie del Sector (31.144 m²), es computable a efectos de aprovechamiento. No hay Sistemas Generales adscritos.

El coeficiente de edificabilidad de las parcelas del sector de 0,91 m²/m², y teniendo en cuenta que el Plan General de Ordenación Urbana recoge los coeficientes de ponderación por tipología y por uso, el aprovechamiento medio será de 1,347 m²/m², tal y como queda explicado en el Anexo 6 a esta memoria.

El aprovechamiento privado se localiza en la zona agroindustrial, la superficie edificable del sector asciende a 10.556 m² destinados a agroindustria menor y 9.982 m² destinados a agroindustria media.

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta asignado a los usos privados es de 1 m²/m², para las parcelas destinadas a agroindustria pequeña y de 0,82 m²/m² para aquellas destinadas a agroindustria media obteniendo finalmente una superficie construible de 18.660,6 m².

En el plano O.2. se establece la zonificación propuesta para el ámbito de aplicación del Sector, con las superficies asignadas a cada una de ellas.



ZONA	USO	Nº PARCELA	SUPERFICIE m2	C.E. SOBRE PARCELA NETA m2/m2	SUPERFICIE CONSTRUIBLE m2
1	Industria Agroalimentaria Media	1	2426	0.815	1977,19
		10	2283	0.815	1849,23
		11	5273	0.815	4271,13
2	Industria Agroalimentaria Menor	2	1133	1	1133
		3	1133	1	1133
		4	1133	1	1133
		5	1133	1	1133
		6	1133	1	1133
		7	1120	1	1120
		8	1808	1	1808
		9	1963	1	1963
Total			22134		18660,6

Las condiciones de volumen, edificación y uso están fijadas en las Normas Urbanísticas de esta modificación.

En el plano O.2.2. se establece una posible división en parcelas con su superficie, que puede servir de índice para su comercialización, siendo ésta de carácter orientativo, porque puede sufrir alguna variación si así se estima convenientemente, siempre dentro de los parámetros totales de edificación y cumpliendo las condiciones de volumen fijadas por las Normas Urbanísticas del Sector.

13.4.2 Asignación de usos, intensidades y tipologías de las diferentes zonas. Terrenos de cesión obligatoria y gratuita. Módulos de reserva

Los suelos recogidos en este apartado serán de dominio y uso público y se distribuyen en el sector del siguiente modo:

a) Aparcamiento:

La superficie destinada a este uso es de 666 m². Se ubica en una única parcela.

El uso previsto para esta reserva es el de aparcamiento, tal y como establece el Artículo 54.3.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y que exige lo siguiente:

Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación construida. El cincuenta por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas en cada sector se ubicarán en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.

Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y veinte centímetros de anchura y cuatro metros y medio de longitud.



Total necesario: 187 plazas en los 18.686 metros edificables. Se han proyectado la mitad exacta, 94 plazas, en los espacios de uso público (bien viario o la bolsa de aparcamiento a tal efecto).

b) Espacios libres públicos:

La superficie destinada a este uso es de 4.126 m² dividida en 3 espacios diferenciados y distribuidos en dos bandas paralelas a la carretera A-225 (ocupando en gran medida los 15 metros que han de separar la edificación y la carretera, es decir, un suelo no urbanizable especial) y, en el sur del sector, buscando dar un tratamiento adecuado al encuentro con el barranco, que es zona de afección de cauces y por tanto Suelo no urbanizable especial. De esta manera, se crea una banda que limita el impacto visual desde las vías de comunicación más cercanas.

Siguiendo con lo establecido en el Artículo 54 del TRLUA (D.L. 1/2014, de 8 julio), la reserva mínima para espacios libres es la siguiente:

En sectores de uso industrial o terciario:

Ocho por ciento de la superficie (del sector) para equipamientos o para espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial.

Esto se traduce en el 8% de 31.144 metros cuadrados, es decir, que el mínimo son 2.491 metros cuadrados de espacios libres.

Por cuestiones de diseño y de calidad de los espacios en el sector agroindustrial, se han establecido 4.126 metros cuadrados: ZV-1: 413 m² al noroeste del ámbito, ZV-2: 1220 al sur del sector y ZV-3, que puede considerarse como una "franja perimetral arbolada" de 2.493 metros cuadrados, colocada en el límite del sector y que cumple con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002), en el artículo 85.2.

c) Zona de servicios e infraestructuras:

Su extensión superficial es de 232 m².

Se han distribuido en el sector de forma que sirvan de centro de gravedad a la hora de ubicar los centros de distribución de energía eléctrica y demás instalaciones al servicio del sector, concretamente en el centro de la rotonda proyectada en el viario.

d) Espacios viarios, itinerarios peatonales y plazas de estacionamiento de vehículos:

Este sistema viario persigue un enlace directo con el sistema general de la carretera a Alcorisa. Conectados a la red viaria se prevén varias bandas de aparcamientos de uso público que arrojan un número total de 78 plazas. El resto de plazas de aparcamiento se localizan en el suroeste del polígono, ocupando la zona destinada a equipamiento.



13.4.3 Ponderación de los diferentes usos lucrativos del sector.

Por lo que se refiere a la ponderación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes zonas de aprovechamiento lucrativo, el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento establece que es determinación esencial de los Planes Parciales la ponderación de usos pormenorizados, intensidades y tipologías edificatorias y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de tales extremos, de acuerdo con lo establecido al respecto en el Plan General.

El hecho de que todos los usos lucrativos a ubicar en las parcelas son de carácter industrial agroalimentario, a pesar de la distinción entre agroindustria media y menor, como no se detecta la existencia de diferencia de valoración en las parcelas resultantes de la ordenación, no es necesario ponderar ambas tipologías.

13.5 Trazado de redes y servicios. Criterios generales de las infraestructuras.

Las parcelas quedarán dotadas, una vez que se urbanicen, de las redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios, riego, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado y canalización telefónica. Las previsiones en materia de infraestructuras se limitan en este punto a establecer el esquema general de las distintas redes, sus conexiones exteriores y los criterios generales de diseño y dimensionamiento. Será el Proyecto de Urbanización quién desarrolle, fije y justifique con el máximo grado de detalle las determinaciones enunciadas en este Plan, tanto desde el punto de vista técnico como económico. Todas las redes vienen reflejadas en los planos de ordenación O-3.1, O-3.2., O-3.3, O-3.4, O-4, O-5.1, O-5.2, O-5.3; O-6.1, O-6.2, O-6.3, O-6.4 y O-7.

13.5.1 Red viaria.

Para acceder al sector (que denominamos C) se ha proyectado un enlace tipo "T" desde la carretera de Alcorisa, cuyo diseño, medidas y particularidades quedan reflejadas en el Anexo nº 6 a esta memoria.

La red de comunicaciones del sector queda reflejada tanto en trazado como las distintas secciones tipo, los perfiles longitudinales y transversales en los planos O-3.1, O-3.2, O-3.3 Y O-3.4.

El vial que da acceso a las parcelas agroindustriales (sección tipo A), tendrá una anchura total de 20 metros y sección formada por dos aceras de 2 metros, calzada de doble sentido de 7 metros de anchura y dos aparcamientos de 2,20 y 4,50 metros de anchura.



El vial principal que estructura el sector, atraviesa todo el polígono y está rematado por una rotonda que permite el cambio de sentido. Al este de la rotonda, se tiene acceso a la bolsa de aparcamiento y también a la zona verde ubicada al sur. Los viales conllevan un carril para cada sentido, con aparcamientos en batería y aceras de 2 metros de anchura a ambos lados.

El número total de aparcamientos en el viario será de 78 plazas en toda el área, de las cuales 3 estarán destinadas para personas minusválidas.

La pavimentación del viario se justificará adecuadamente en el proyecto de urbanización. Se recomienda la pavimentación con un firme flexible de mezcla bituminosa en caliente con capas granulares, según sección constructiva orientativa proporcionada en el plano O-3.1.

Los viales estarán señalizados convenientemente, y los accesos y circulación viaria se regularán e indicarán mediante señalizaciones vertical y horizontal, según justificación del proyecto de urbanización.

Habrá que tener en cuenta la supresión de barreras físicas, para así asegurar la accesibilidad a las personas que posean alguna minusvalía.

13.5.2 Red de distribución de agua.

La red de distribución de agua potable se conectará a la red municipal existente, concretamente al polígono agroindustrial situado al sureste del Sector C. Allí se instalará un grupo de bombeo y, para proporcionar el servicio de agua potable a dicho sector, se ejecutará una traída de aguas hasta los límites del mismo, que consistirá en una tubería de polietileno de 110 mm de diámetro, y que llegará al lugar destinado a infraestructuras de la actuación, la zona de la rotonda. En ella se colocará un depósito y un grupo de presión que distribuirá a todas las parcelas del nuevo polígono de industria agroalimentaria.

Los diámetros de las demás conducciones serán los justificados en el proyecto de urbanización.

Las redes de agua discurrirán por la calle o aceras, según justifique el proyecto de urbanización, a distancia adecuada de la red de saneamiento, y proveyendo las acometidas parcelarias.

Existirá un conjunto de hidrantes que garanticen la correcta actuación en caso de incendio. Asimismo, se colocarán las bocas de riego necesarias.

El planeamiento hace una previsión para el consumo de agua por parte del polígono de 20 m³/Ha/día, lo que supone 22.732,2 m³ al año.



La localidad en la actualidad cuenta con una concesión de agua emitidas por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro (Sección A, Tomo 50, 185 del Registro de Aguas correspondiente a la cuenca del Ebro). Se adjunta en el anexo nº 13 a la presente Memoria.

13.5.3 Red de saneamiento.

La red de saneamiento propuesta para el polígono será separativa. Se recogerán las aguas pluviales por medio de sumideros sifónicos colocados en la calzada y los caudales se justificarán en el proyecto de urbanización. El vertido de las aguas pluviales se hará al barranco de la Tejería que, como se ha comentado en varias ocasiones anteriormente, está situado al sur del ámbito.

El trazado de la red de saneamiento de aguas residuales, del mismo modo que la de pluviales, se ejecutará por las calles, bajo la calzada. Se ejecutarán las acometidas, con arqueta registrable, a pie de cada parcela, en puntos del frente de las mismas que se justificarán adecuadamente.

La red de saneamiento estará constituida por un ramal principal formado por una tubería de PVC corrugado o similar con una rigidez circunferencial de 8 kN/m² y 315 mm de diámetro. Éste ramal, que discurrirá según el trazado del vial principal, tal y como aparece recogido en el plano 0-5.1 "Red de saneamiento", conduce las aguas residuales hasta el Polígono Industrial situado más al sur, y de ahí discurrirá en colector de 600 mm de diámetro hasta el más meridional de los tres puntos donde se realiza vertido al río Guadalupe.

Se proponen las acometidas de saneamiento formadas por tubería de PVC corrugado de 200 mm de diámetro y conexión a la tubería general de 315mm mediante clip mecánico. El tubo se dejará dentro de la parcela con un tapón de cierre para evitar entrada de tierras en su interior.

Cada parcela, o cada industria agroalimentaria individual, contará con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria agroalimentaria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

No existe riesgo de inundaciones por interceptación de escorrentías naturales de terrenos tributarios de la zona ocupada por el sector C.

Al comienzo de cada tramo de red se ejecutará una cámara de descarga automática.

Se colocarán pozos de registro cada 50 metros y en todos los quiebrros de la red. Éstos serán prefabricados y tendrán tapa de fundición D-400 adecuada al tráfico pesado.



Los diámetros de las conducciones se justificarán en el proyecto de urbanización.

Por último, ha de señalarse también la obligación de que los vertidos a las redes municipales cumplan las características admisibles reflejadas en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

13.5.4 Red de distribución de energía eléctrica.

Para la red de distribución de energía eléctrica se propone lo siguiente, teniendo en cuenta que se trata de una propuesta y que el diseño de las redes de distribución de energía eléctrica están únicamente sujetas a lo dispuesto en los reglamentos que resulten de aplicación.

La red de media tensión que discurre a lo largo del ámbito para suministrar al centro de transformación se soterrará en la rotonda al sur del área de actuación, en el punto indicado en los planos. Al no existir instalación previa en la parcela será necesaria una conexión con la red existente, concretamente desde el apoyo nº7, al sur del sector. La tensión de la línea de suministro es a 30 kV y la potencia prevista, según REBT, de 2.324.070 W.

La conexión se hará añadiendo 4 apoyos C-2000, el primero y el último de ellos con seccionador tripolar SBCP 36/400. La disposición de éste será vertical. Este apoyo llevará dos crucetas de 2 metros cada una en disposición horizontal. El vano entre este apoyo y el apoyo de entronque será en tense flojo con el fin de que el apoyo existente C-1000/16 cumpla con la exigencia de fin de línea.

- Características de la Línea:

Los apoyos serán de celosía de altura y esfuerzo suficientes. La disposición de las crucetas será al tresbolillo, y se emplearán dos crucetas de 1,75 metros cada una y una cruceta de 2,00 metros. La separación entre ellas será de 1,80 metros.

El conductor será del tipo LA-56. Por su parte, el aislamiento estará formado por cadenas poliméricas de amarre, en todos los apoyos.

En el primer apoyo de la línea se dispondrá un seccionamiento tripolar con mando en base tipo SBCP 36/400 A.

En el apoyo fin de línea se dispondrá un seccionamiento tripolar con mando en base tipo SBCP 36/400 A. en el mismo apoyo se dispondrán los elementos de protección para la conversión A/S:

- Autoválvulas 33 kV. 10 kA.
- Cable del tipo RHZ1 1 x 150 Al. 18/30 kV.
- Terminales tipo QTII K6SE-5652 E

- Distribución en MT en el Polígono.

La distribución en MT será subterránea (terna de conductores RHZ1 1 x 150 Al. 18/30 kV. H-16). El tendido será bajo tubo. Se ejecutará una canalización con 6 tubos del tipo 450N de 110 mm. de diámetro, colocando un conductor por cada tubo (quedando 3 tubos ocupados y 3 tubos de reserva).



En el anexo nº 9 se adjunta un esquema unifilar de la distribución propuesta por la compañía suministradora ELECTRA DEL MAESTRAZGO para el Polígono. El Centro de Entrega será necesario. Posteriormente se podrán añadir otros centros de transformación en función de la potencia a distribuir y de las fases de ejecución del polígono.

Para la redacción del proyecto de la Línea de MT se tiene en cuenta lo dispuesto en el RD 223/2008 de 15 de febrero, así como en el DECRETO 34/205 de 8 de febrero del Gobierno de Aragón en lo que respecta a la protección Avifauna.

En el caso de que la zona fuese declarada zona ZEPA, se deberá cumplir lo establecido en el RD 1432/2008 de 29 de Agosto.

- **Distribución en BT en el Polígono**

Desde el nuevo centro de transformación, se dotará de suministro en Baja Tensión a todo el sector agroindustrial y de Media Tensión a las dos parcelas al norte, que cuentan con un mayor tamaño y tendrán su propio centro de transformación. El centro de transformación está constituido por una caseta prefabricada de hormigón con capacidad para dos transformadores de al menos 630 KVA y dos celdas de línea y dos celdas de protección de transformador.

Se dejarán instalados 4 tubos de PVC corrugado de diámetro 200 mm., hasta los lugares en los que en un futuro se instalará otro centro de transformación.

Se distribuirá la energía eléctrica en baja tensión en tendido subterráneo con conductores de aluminio de sección mínima 240 mm² y aislamiento seco RV 0,6/1KV.

Se instalará en armario prefabricado de hormigón con puerta metálica, la caja de entrada – doble salida de línea de distribución y derivación a clientes, todo ello según normativa de la compañía eléctrica suministradora (ELECTRA DEL MAESTRAZGO S.A.).

- **Alumbrado público**

El tendido de la red de suministro para el alumbrado se realizará en subterráneo bajo tubo de PVC corrugado de doble pared de diámetro 110 mm. con cable tipo RV 0,6/1KV, Cu, y sección mínima de 6 mm².

Tendrá regulación de flujo luminoso, así como posibilidad de transmisión de datos eléctricos vía GSM, situándose los cuadros de control y medida en las proximidades de los centros de transformación.

Según el RD 1890/2008, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de Alumbrado Exterior, clasificaremos la vía como “B”, con una intensidad media diaria de tráfico menor de 7.000 vehículos, optándose por una clase de alumbrado tipo ME4b.

Se dispondrán con columnas de altura máxima de 12 m., con una iluminación media mínima de 0,74 cd/m², y un coeficiente de uniformidad (mín/máx) de al menos 0,40. Las luminarias serán del tipo vial, con lámparas de VSAP o de tecnología led, siendo la T^a de color no superior a 4.200°K, con regulación de flujo luminoso en el equipo electrónico de la lámpara, de al menos 4 escalones. A lo largo del vial principal de la actuación se colocarán a una distancia de entre 30-36, mientras que en los puntos situados en paralelo a la carretera A-225 se hará a una distancia menor, de 18 m.



En la rotonda al sur del sector se colocará una columna de 12 m de altura con 6 proyectores, mientras que en la lágrima del enlace en T con la carretera, al norte, se colocarán dos columnas de 12 metros con 3 proyectores cada una.

13.5.5 Red de telefonía.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002. Canalizaciones Subterráneas.
- UNE 133100-2:2002. Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002. Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002. Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002. Instalación en fachada.
- UNE 133100-3:2002. Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002. Líneas aéreas.

La compañía suministradora, en coordinación con el Ayuntamiento de Mas de las Matas, determinará las pautas a seguir en el desarrollo del proyecto.

13.6 Señalización de alineaciones y rasantes.

En la modificación se incluye una ordenación detallada del sistema viario, de las diferentes zonas y de las manzanas edificables, determinando las alineaciones que sirven para la separación entre las zonas públicas entre sí y entre éstas y las zonas privadas.



En los Planos de Ordenación O-2.2, O-3 se establece con detalle las características de los viarios y la posición del resto de elementos, determinando con precisión las alineaciones y divisiones de terreno.

La diferencia de cotas entre unos puntos y otros del sector han obligado a trabajar sobre una base topográfica que nos indica las curvas de nivel de las diferentes posiciones y los distintos puntos de referencia. Este levantamiento previo sirve para determinar el nivel de las obras de urbanización y de los espacios edificables, así como de las conexiones de la red interior del sector con los sistemas generales exteriores.

13.7 Plan de etapas.

Se ha previsto ejecutar las obras de urbanización del Sector en una única etapa, la cual comprenderá todos los servicios descritos y abarcará todo el ámbito territorial.

13.8 Plazos.

Para el desarrollo de dicha etapa se proponen los siguientes plazos:

1. Plazo presentación Proyecto de Parcelación: 3 meses desde la aprobación definitiva de la modificación que incluye la ordenación pormenorizada.
2. Plazo presentación Proyecto de Urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva de la modificación que incluye la ordenación pormenorizada.
3. Plazo inicio obras de urbanización: 2 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
4. Plazo ejecución de las obras de urbanización: 18 meses desde la iniciación de las obras de urbanización.
5. Plazo para la edificación de solares: 6 años desde la conversión de solar de los mismos. La edificación de las parcelas podrá realizarse simultáneamente a las obras de urbanización del Sector.

13.9 Delimitación de la Unidad de Ejecución y Sistema de actuación.

El artículo 52 del TRLUA (D.L 1/2014, de 8 de julio), establece que los Planes Parciales contendrán, la forma de gestión y plazos.

Por su parte, el artículo 75.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico dispone que si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en unidades de ejecución, el Plan de Etapas podrá determinar el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicables en cada unidad, señalando en todo caso su carácter preceptivo o facultativo.



Las unidades de ejecución son el instrumento a través del cual se lleva a cabo la ejecución sistemática, debiéndose delimitar “de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie”, según el artículo 138 del TRLUA (D.L 1/2014, de 8 de julio).

Ello quiere decir que la misma tiene que tener un ámbito y características intrínsecas que permitan un justo reparto de beneficios y cargas entre los propietarios y la obtención de los terrenos públicos necesarios para el desarrollo ordenado del espacio. Sin embargo, en este caso se trata de un mismo propietario, el Ayuntamiento de Mas de las Matas.

Por otro lado, el artículo 118 del mismo texto refundido de ley 1/2014, establece que en suelo urbanizable delimitado a gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Por su parte, según el artículo 122, la Administración, al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, elegirá la modalidad de gestión urbanística que considere más adecuada atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

Los sistemas de actuación directa son aquellos en los que la Administración toma la iniciativa en la gestión urbanística, limitándose los propietarios a colaborar en el proceso y a contribuir con aquello que legalmente les corresponda. Los sistemas de actuación indirecta, por el contrario, dejan en manos de los particulares la iniciativa de la actuación, desempeñando la Administración un papel fiscalizador de las actuaciones privadas.

En el presente documento, el Sector se divide en solo una unidad de ejecución, que coincidirá con una unidad reparcelable única, que alcanza una superficie de 31.144 m².

13.10 Cesiones.

Al no existir propiedad privada, no se tienen en cuenta en este caso.

13.11 Impacto en las Haciendas Locales.

La ejecución de la actuación que se propone será costada la Administración local, único propietario del suelo integrante del sector.

El objeto de esta modificación es la creación de un suelo urbanizable delimitado, con destino industria agroalimentaria. Se delimita una única unidad de ejecución. Esta superficie, se

encuentra muy cercano al núcleo de Mas de las Matas por lo que las obras de conexión con los sistemas generales son factibles económicamente.

El destino del Suelo Urbanizable es albergar toda la superficie con aprovechamiento agroindustrial. Esta superficie se concibe como una unidad funcional autosuficiente. En el interior de este Sector se propone una zonificación adecuada a la demanda prevista, reservando una superficie para la agroindustria media y otra destinada a agroindustria menor. Adicionalmente, se prevé una superficie destinada a los espacios libres y aparcamiento de vehículos. También se destinan una pequeña zona a la instalación de infraestructuras.

Para poder analizar el posible efecto que tenga la implantación y mantenimiento de las infraestructuras, así como la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes de la puesta en servicio de la actuación, se deben de analizar cuáles son las nuevas actividades de mantenimiento y los servicios originados por la modificación.

Se puede establecer la previsión de actividades y servicios que lleva aparejada, y por lo tanto, la necesidad de establecer unos servicios y su mantenimiento. Esta enumeración de actividades y servicios que a continuación se realiza, se debe entender como no exhaustiva, debido a que en la etapa actual de planeamiento no permite alcanzar mayores grados de exactitud, pudiéndose dar en fases más avanzadas, sobre todo en la explotación, actividades y servicios imprevistos no tenidos en cuenta en este momento.

Servicios y actividades generadas en el Sector:

- Abastecimiento de agua: se añade una nueva canalización desde el nuevo Sector C hasta el municipio, según se puede apreciar en el documento nº 4 "Planos de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado". El consumo de agua esperable puede ser estimado a razón de 20 m³/Ha/día, lo que supone un consumo máximo de 62,9 m³/día, dicho suministro de agua está garantizado por las infraestructuras disponibles en el Ayuntamiento.
- Saneamiento: se prevé un sistema de saneamiento con capacidad suficiente para las actividades a desarrollar, esta red de saneamiento se conectará con la red de saneamiento municipal.
- Espacios libres: Se destina una superficie de 4.126 m² a Zona Verde, dividida en tres zonas, las dos primeras localizadas en el límite norte del sector y el último como borde de la urbanización hacia la Tejería. En función de la vegetación, las necesidades de agua pueden suponer un consumo importante que se deberá de tener en cuenta, con el fin de reducir el impacto sobre las haciendas, se recomienda que la vegetación sea autóctona.
- Viario: Se destina una superficie de 5.587 m² a viario; el mantenimiento de la superficie de los viales se considera insignificante frente a la superficie de viario existente en Mas de las Matas, por lo que el mayor impacto que puede originar se deriva de la instalación de alumbrado público, su consumo y su correspondiente mantenimiento. Con el fin de reducir



gastos, y por lo consiguiente impacto sobre la hacienda pública, se recomienda la instalación de luminaria con regulación de intensidad en función de la luz, así como lámparas de bajo consumo.

Conocidas estas actividades, y dadas las características, tanto de estructura como del sistema de actuación, de este Plan, la incidencia de implantación sobre la Hacienda Pública de Mas de las Matas no se prevé que suponga un impacto adicional más que el supuesto por la urbanización de la parcela agroindustrial, asimilable a la del nuevo punto de desarrollo de industria agroalimentaria de la localidad.

Sin embargo, dada la necesaria carencia de los correspondientes proyectos y estudios técnicos por estar todavía en la fase de borrador, tampoco se permite alcanzar mayores grados de verosimilitud en la estimación de los costes urbanísticos en este punto, pudiéndose incrementar en fase de explotación por imprevistos no considerables a la normal explotación de las superficies.

En cuanto a los ingresos en las Haciendas Locales estos serán de consideración, tanto directamente (derivados del 10 % del aprovechamiento, como derivados de los principales tributos locales, como son el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, Tasa Otorgamiento Licencia, Impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza Urbana, Impuesto de Bienes Inmuebles, Transferencias Corrientes por participación en los Tributos del Estado, Impuesto de vehículos de Tracción Mecánica y otros), como indirectamente por el crecimiento asociado al municipio.

Por todo lo anterior se prevé que el saldo económico sea positivo para la Hacienda Local y por tanto el crecimiento de la ciudad previsto en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana es sostenible económicamente.

14.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN ESTA MODIFICACIÓN.

Documento nº 1: Memoria.

Anexos:

- nº 1. Comparativos. Estado actual y modificado.
- nº 2. Normas Urbanísticas vigentes.
- nº 3. Normas Urbanísticas con las modificaciones introducidas.
- nº 4. Síntesis Ordenación Pormenorizada.
- nº 5. Estudio Hidrológico del Sector.
- nº 6. Diseño del enlace viario de acceso al sector.
- nº 7. Suficiencia de la Capacidad de la Red de Saneamiento Municipal.
- nº 8. Mapas de Riesgos Naturales.
- nº 9. Análisis de Visibilidad.



- nº 10. Condiciones de Suministro Proporcionadas por Electra del Maestrazgo S.A.
- nº 11. Justificación del cumplimiento del artículo 125.2 del TRLUA D.L 1/2014 sobre *Aprovechamiento Medio* en Suelo Urbanizable.
- nº 12. Inscripción del aprovechamiento de aguas públicas de Mas de las Matas.
- nº 13. Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 27/02/2018.
- nº 14. Cumplimiento de reparos señalados en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 27/02/2018.

Documento nº 2: Planos Estado Actual.

- O-1.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Documento nº 3: Planos Estado Modificado.

- O-1.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- O-4.- SISTEMAS GENERALES PREEXISTENTES.
- O-5.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Documento nº 4: Planos de la Ordenación Pormenorizada del sector de Suelo Urbanizable Delimitado.

Planos de información:

- I.1.- SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN. (S.E/ 1:4.000)
- I.2.- EMPLAZAMIENTO. (E 1:4.000)
- I.3.- USOS DEL SUELO. (E 1:1500)
- I.4.- CATASTRO. (E 1:1.500)
- I.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (E 1:3.000)

Planos de ordenación:

- O-1. DELIMITACIÓN
- O-2.1. ZONIFICACIÓN
- O-2.2. PARCELACIÓN ORIENTATIVA
- O-2.3. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
- O-3.1. RED VIARIA. PLANTA
- O-3.2. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES
- O-3.3. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES
- O-4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- O-5.1. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
- O-5.2. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES
- O-5.3. RED DE SANEAMIENTO. DETALLES
- O-6.1. RED DE MEDIA TENSIÓN



- O-6.2. RED DE BAJA TENSIÓN
- O-6.3. RED DE ALUMBRADO
- O-6.4. RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN. DETALLES (i)
- O-6.5. RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN. DETALLES (ii)
- O-7. RED DE TELEFONÍA
- O-8. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
- O-9. PLAN DE ETAPAS

Documento nº 5: Normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada

Documento nº 6: Estudio económico

Documento nº 7: Fichas NOTEPA

9.- CONCLUSIÓN.

Estimando que esta documentación contiene todos los requisitos necesarios para su aprobación, se da por terminada la presente Modificación nº 7 de P.G.O.U. de Mas de las Matas.

Teruel, marzo de 2018

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Ismael VILLALBA ALEGRE

Col. Núm.:7.837