

**D<sup>a</sup>. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,**

**CERTIFICO:** Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 26 de enero de 2012, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

**2.- BEZAS.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. (CPU - 2011 / 110)**

Visto el expediente del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de BEZAS, remitido por su Ayuntamiento en solicitud de su aprobación definitiva por el Consejo Provincial de Urbanismo, se han apreciado los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente Plan General tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 1 de julio de 2011, practicándose requerimiento de documentación por parte de la Secretaría del Consejo, que fue aportada en fecha 11 de noviembre de 2011, admitiéndose a trámite el 14 de noviembre de 2011.

Se aporta expediente administrativo completo y proyecto técnico en formato papel y CD, redactado por la Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos M<sup>a</sup> Dolores Jiménez Carbó, sin estar diligenciado por la Secretaría del Ayuntamiento de ser el documento aprobado inicialmente.

El documento técnico del PGOU de Bezás consta de una parte escrita y otra parte gráfica. Está estructurado en los siguientes documentos:

- Memoria: Informativa y Justificativa. Ésta última cuenta con seis Anexos: Ampliaciones de Suelo Urbano, Cuadros de superficies, Justificación de la adecuación al artículo 13 b) de la Ley 5/1999, Coeficientes de ponderación, Justificación de la adecuación al artículo 101.2 de la ley 5/1999 y Cambios realizados respecto al PGOU aprobado el 28 de septiembre de 2009.
- Planos de Información. Se presentan 12 planos de información a diferentes escalas:
  - PI.1.- Situación y Localización.
  - PI.2.- Catastro Suelo Urbano.
  - PI.3.- Topografía.
  - PI.4.1.- Red Abastecimiento.
  - PI.4.2.- Red Saneamiento.
  - PI.5.- Red Eléctrica.

- PI.6.- Pavimentación.
- PI.7.- Alturas de la edificación.
- PI.8.- Estado de la edificación.
- PI.9.- Usos de la edificación.
- PI.10.- Sistemas Generales.
- PI.11.- Planeamiento Urbanístico vigente en municipios colindantes.
- Planos de Ordenación. Se aportan 11 planos de ordenación, con la denominación siguiente:
  - PO.1.1.- Estructura general del Territorio.
  - PO.1.2.- Estructura general del territorio.
  - PO.2.- Clasificación Suelo Urbano y Urbanizable.
  - PO.3.1.- Alineaciones y Rasantes.
  - PO.3.2.- Alineaciones y Rasantes.
  - PO.4.1.- Sistemas generales.
  - PO.4.2.- Conexión Suelo Urbanizable Delimitado con Sistemas Generales.
  - PO.5.- Zonas de Protección.
  - PO.6.- Usos del suelo.
  - PO.7.- Riesgo de incendios.
  - PO.8.- Riesgo de erosión.
- Catálogo, que cuenta con dos Anexos: Catálogo de edificios de interés e Inventario de bienes inmuebles.
- Normas urbanísticas. Cuentan con tres Anexos: I.- Coeficientes de ponderación, II.- Fichas de suelo urbano no consolidado y III.- Conexión del Suelo Urbanizable con los Sistemas Generales.
- Estudio Económico, que incluye el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas.
- Documentación Ambiental, en la que se incluye la Memoria Ambiental del Plan General y las Determinaciones a dicha Memoria en respuesta a la resolución de 2 de marzo de 2011 del INAGA.

**SEGUNDO.-** Pese que en la actualidad la legislación en vigor en materia de urbanismo en Aragón es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, vigente desde el 1 de Octubre de 2009, no resulta de aplicación a la tramitación del presente expediente puesto que la aprobación inicial del mismo se produjo con anterioridad a la entrada en vigor del mencionado texto legal (el 28 de septiembre de 2009), todo ello conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la precitada Ley 3/2009 que regula el régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación.

Como consecuencia de ello, este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Bezas, que en aplicación de los artículos 42 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón y 64 del Reglamento de desarrollo parcial de la citada Ley en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, solicita al Órgano autonómico la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, comprensivo de todas las determinaciones que señalan los artículos 33 a 40 de la mencionada Ley, y su correspondiente desarrollo reglamentario, con las especialidades recogidas en el Título Octavo de la citada Ley, así como en el Título Noveno del citado Reglamento.

En cuanto a su tramitación se ajusta al procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley 5/1999 y en los artículos 61, 62 y 63 del Decreto 52/2002 habiéndose seguido los siguientes pasos:

- Redacción del borrador del Plan General de Ordenación Urbana en octubre de 2007.
- Formulación de un documento de Avance del Plan General e Informe de Sostenibilidad Ambiental, que fue sometido a información pública, presentándose seis sugerencias, todas ellas referidas a la inclusión de terrenos en suelo urbano, que fueron contestadas por el Ayuntamiento de Bezas en tiempo y forma.
- Aprobación Inicial del PGOU, mediante Acuerdo plenario municipal de 28 de septiembre de 2009.
- Publicación de la Aprobación Inicial en el BOP nº 206 de 28 de octubre de 2009 y en el periódico "Diario de Teruel" de 24 de octubre de 2009, presentándose una alegación con ocho interesados que solicitan considerar la división del Sector 1 del suelo urbano no consolidado en dos unidades de ejecución, la disminución de la cesión de suelo al municipio al 25% y la disminución del aprovechamiento medio a 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Acuerdo Plenario Municipal de 27 de marzo de 2009, aceptando la alegación presentada y corrigiendo errores del documento técnico.
- Publicación del anterior acuerdo en el BOP nº 76 de 26 de abril de 2010 y en el periódico "Diario de Teruel"
- Nuevo acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 30 de octubre de 2010, en la que se realiza la corrección de los errores detectados en el Plan General, relativos a las alineaciones de un nuevo vial que parte de la Calle San José, para reducir su anchura a 4 metros y prever una escalera peatonal en él, debido a su fuerte pendiente.
- Acuerdo Plenario de 24 de abril de 2011 en el que se decide reducir la superficie prevista de suelo urbanizable delimitado y clasificar una parte como suelo urbanizable no delimitado, como consecuencia de la emisión por el INAGA de la Memoria Ambiental Definitiva, considerándose las modificaciones sustanciales respecto al anterior documento. En consecuencia, el expediente se somete a

Información Pública mediante publicación en el B.O.P. nº 90 de 12 de mayo de 2011, así como en el Diario de Teruel (de fecha desconocida porque en la copia que se aporta no lo pone).

-Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Bezas de 16 de junio de 2011 en el que se manifiesta que no se han presentado alegaciones durante este último trámite de información pública.

En cuanto a la tramitación medioambiental consta en el expediente:

-Resolución de 2 de marzo de 2011 del INAGA por la que se formula la Memoria Ambiental Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bezas. Se establecen las siguientes determinaciones a tener en cuenta a lo largo del procedimiento de aprobación del Plan:

1. El planeamiento, aunque propone un modelo compacto alrededor del núcleo, prevé un crecimiento elevado de población, por lo que, dada la escasa evolución demográfica del municipio y el importante número de viviendas desocupadas, el planeamiento debería reconducirse a un modelo de desarrollo gradual de las nuevas zonas urbanas, acoplado a la demanda, y teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible del municipio.
2. Deberá quedar claramente reflejada la protección de los cauces que atraviesan el municipio.
3. Se deberá mejorar el sistema de saneamiento de forma que se adapte al crecimiento previsto, realizando una correcta gestión de las aguas residuales simultáneamente al desarrollo del Plan. Asimismo, se deberán garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar.
4. Se incorporarán en el Plan las medidas necesarias para garantizar la seguridad ante los posibles riesgos naturales.

**TERCERO.-** Asimismo se aporta al expediente los siguientes informes sectoriales:

- Unidad de Carreteras de Teruel del Ministerio de Fomento, emitido en fecha 24-11-2009, señalando que no procede la emisión de informe, puesto que no discurre por el término municipal de Bezas ninguna carretera de su titularidad.

- Instituto Aragonés del Agua, en virtud de lo prescrito en el artículo 22 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y participación en la Gestión del agua en Aragón, de fecha 18-12-2009, emitido en sentido favorable con las siguientes condiciones:

- El Plan General deberá incluir en sus normas urbanísticas las condiciones y recomendaciones detalladas en las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, y principalmente las siguientes:
  - En las Normas Urbanísticas se incluirán las cargas derivadas del tratamiento de aguas residuales, con la cuantía y condiciones arriba estipuladas.
  - Se hará expresa mención y obligatorio cumplimiento del reglamento de vertido de Aguas residuales a redes Municipales 38/2004 de 24 de febrero.
  - Los diámetros de las nuevas redes no tendrán en ningún tramo público un diámetro inferior a 300 mm.
  - Todos los colectores actuales y futuros, se recogerán en un solo punto, para dar servicio a la actual o futura depuradora.
  - En cada parcela industrial se deberá construir una arqueta de control de vertido de aguas residuales, visitable, en zona perfectamente accesible desde la calle sin vallas ni puertas.
  - Se tendrán en cuenta el resto de principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, que se deberán reflejar en las ordenanzas urbanísticas del municipio.
  
- Diputación Provincial de Teruel, emitido en fecha 17 de diciembre de 2009, en sentido favorable, como titular de la carretera TE-67.
  
- Dirección General de Interior, según lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y atención de emergencia de Aragón. El informe emitido el 12 de febrero de 2012 concluye que, para aquellos riesgos con una situación de Aceptabilidad Condicionada se deberán adoptar una serie de medidas de mitigación que hagan que el nivel de riesgo residual, valorado tras la adopción de dichas medidas, permita que la nueva situación de riesgo sea Aceptable. Se adjunta una tabla orientativa con las medidas específicas de mitigación de riesgos para aquellos riesgos analizados considerados de aceptabilidad condicionada en la actualidad.
- Inundaciones:
  - Control y vigilancia de barrancos con cauce poco definido que pueden afectar a la zona de estudio a nivel de escorrentía en caso de fuertes precipitaciones.
  - Realizar el estudio de inundabilidad de los dos cursos de agua que afectan al núcleo y establecer las medidas de mitigación que se consideren necesarias.
  - En caso de realizar actuaciones en la cercanía del área de inundación, éstas deben ser de baja vulnerabilidad.

-Incendios forestales:

- Medidas de autoprotección.
- Plan de evacuación.
- Quemadas preventivas.
- Desbroce perimetral de campos y masas arbóreas, sobre todo al comienzo de la época estival.

-Movimientos del terreno:

- Estudio Geotécnico, tal y como marca la legislación vigente, de las zonas de nueva construcción.
- Aplicación de medidas activas y/o pasivas, en función de las posibles afecciones al emplazamiento del PGOU.
- Caída de árboles: principalmente en árboles existentes en el casco urbano o entorno inmediato,
  - Cortas de policía.
  - Podas que limiten el tamaño.
  - La tala y sustitución de especies proclives a la caída.
  - Estudio del estado fitosanitario de los pies aislados.
- Cercanía a vías de comunicación:
  - Instalación de frenadores en la calzada.
  - Aumento de la señalización, tanto vertical como horizontal.
  - Instalación de defensas.
  - Instalación de espejos convexos para facilitar la visibilidad en los tramos con curva, en su caso.
  - Obligatoriedad de circular a velocidad limitada en todo el casco urbano. (señalización).
- Rayos:
  - Instalación de pararrayos. El diseño y dimensionado del pararrayos vendrá condicionado en función del tipo y dimensiones de las construcciones.

Recomendaciones respecto a otros riesgos.

- Riesgos tecnológicos:
  - Supervisión del cumplimiento de normativas existentes de edificios, infraestructuras e instalaciones fuentes de posibles riesgos.
  - Elaboración de Planes de Emergencia específicos para cada una de las actividades industriales.
  
- Dirección General de Carreteras, en virtud de lo dispuesto en el artículo 30.2 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, emitido el 10 de febrero de 2010, en sentido favorable, con las siguientes prescripciones:

- No se define el sistema general de comunicaciones urbanas e interurbanas, ni se establece distinción alguna entre los tramos que tienen la condición de tramos urbanos o travesías, ni tampoco se incluye el régimen de distancias mínimas que la legislación sectorial dispone (zonas de dominio público, servidumbre y afección) así como la línea límite de edificación a definir a 15 metros medidos desde la arista exterior de la calzada en el caso de la A-1513, a ambos lados de la misma e incluso en el perímetro del sector B definido como Suelo Urbanizable Delimitado.
- A propósito de este sector B, el PGOU que debería incluir al menos previsiones genéricas sobre ampliación y reforma de accesos, circunvalación de núcleos urbanos existentes, etc. de conformidad con el flujo de tráfico rodado y la necesidad de desplazamiento de vehículos, propone dejar la solución de acceso a este sector B para una etapa posterior del planeamiento, en tal caso, la Dirección General de Carreteras informará al respecto una vez presentado el documento en cuestión.
- En las Normas Urbanísticas en el art. 71 carreteras y caminos se hace referencia a la ley de carreteras de la Comunidad Valenciana así como a la ley de carreteras del estado. Como en ninguna de las carreteras que atraviesan este término municipal aparecen tramos en travesía, ni tampoco carreteras valencianas o estatales, se informa desfavorablemente esta redacción y se prescribe su modificación por una redacción acorde a la realidad física del municipio.
- Así mismo, en las citadas Normas en el art. 72 Línea Límite de Edificación aunque se informa favorablemente, según el precitado art. 42 del reglamento de la LUA, el régimen de distancias mínimas que la legislación sectorial dispone se debe incluir expresamente en el PGOU, por lo que se prescribe su incorporación antes de proceder a su aprobación definitiva especificándose también las diferentes zonas de protección para carreteras de la red comarcal y local.

- Confederación Hidrográfica del Júcar, en aplicación de establecido en el artículo 25 del R.D.L 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Emitido el 11 de febrero de 2010 en sentido favorable. Por tratarse de planeamiento general, y teniendo en cuenta el grado de definición propio de este tipo de planes, hay aspectos en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados. Por ello, previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de los sectores sin ordenación pormenorizada se deberá

solicitar nuevo informe a este Organismo de Cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados.

- Informe del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, emitido el 8 de marzo de 2010, en sentido favorable en relación con el Estudio y delimitación de yacimientos arqueológicos del municipio de Bezas.

- Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de 26 de octubre de 2011, por el que se informa favorablemente el Plan general de Ordenación Urbana de Bezas, condicionado al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

Con respecto a las Normas Urbanísticas:

- En la página 11, artículo 13, se deberá añadir Referencia al decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por la que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- En la página 55, artículo 114 "Condiciones Estéticas, se recomienda eliminar las prescripciones 1,f) y 1,i) al no considerar aconsejable utilizar imitaciones de materiales para carpinterías y elementos de fachada.

Con respecto al catálogo:

- Todos los edificios y elementos catalogados individualmente mediante ficha catalográfica deben estar ubicados e identificados dentro de los planos del catálogo.
- A. Catálogo arquitectónico:
- Deberá eliminarse del texto del apartado de Edificios de Interés Monumental "Los proyectos deberán ser informados por la Comisión Provincial de Patrimonio, previamente a concederse la licencia municipal, siendo el informe de la Comisión preceptivo y vinculante para la actuación municipal", ya que esta condición solo se exige a aquellos Bienes con protección a nivel autonómico, amparada por la LCPA 3/99.
- Se recomienda que en el Catálogo se incluyan como edificios de interés ambiental las fachadas marcadas en el plano del Anexo I, si todavía conservan ese interés, y que se realicen sus fichas. Así mismo para su elaboración podrá consultarse el listado publicado por el Sistema de Información del patrimonio Cultural Aragonés relativo al municipio de Bezas.
- Deberá indicarse la situación de los escudos, Cruces de Término y peirones existentes en el término municipal de Bezas, considerados BIC, en virtud de la Disposición Adicional



Segunda de la Ley 3/1999: "Son Bienes de Interés Cultural asumidos por ministerio de esta Ley los castillos, escudos, emblemas, cruces de término".

**B. Catálogo arqueológico:**

- Los yacimientos arqueológicos y paleontológicos ubicados en el ámbito rural, que puedan aparecer en el futuro, también deberán ser integrados en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial, garantizando la protección de estos bienes culturales constitutivos del Patrimonio Cultural Aragonés.

**CUARTO.-** Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón; 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, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para aprobar definitivamente un Plan General de Ordenación Urbana, disponiendo para ello de cinco meses, según señala el art. 42 de la Ley 5/1999, que resulta de aplicación a este PGOU, puesto que su tramitación se inició con dicho texto legal en vigor.

**SEGUNDO.-** Los Planes Generales de Ordenación Urbana deben contener las siguientes determinaciones:

- o Clasificación del suelo con sus categorías y calificación urbanística, con las correspondientes delimitación y superficies

- Sistema de núcleos de población y sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.
- Espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerá en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.
- Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y la tutela del patrimonio cultural aragonés.
- Delimitación de los núcleos históricos tradicionales, donde no se permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.
- Reservas para viviendas de protección pública, que en ningún caso superarán el veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el patrimonio municipal del suelo.
- Circunstancias por las que sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación...

**TERCERO.-** El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel ante un Plan General debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico así como que se respeten los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano, entre otros aspectos.

**CUARTO.-** El municipio de BEZAS carece de un instrumento de planeamiento urbanístico, por lo que resultan de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Teruel, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón mediante acuerdo de 20 de mayo de 1991 y publicadas en el Boletín Oficial de Aragón de 4 de julio de 1991. Posteriormente se han aprobado definitivamente tres modificaciones aisladas de estas Normas Provinciales, en fechas 9 de marzo de 1993, 28 de mayo de 1996 y 3 de noviembre de 1998.

De conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en las tres provincias de Huesca, Teruel y Zaragoza, en tanto no contradigan los contenidos de esta Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por la Directriz Especial de Urbanismo prevista en esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de

Aragón. En todo caso, en los municipios que cuenten con Plan General adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, dejarán de aplicarse las Normas Complementarias Provinciales.

**QUINTO.-** El objeto de este expediente es la realización de un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado al marco normativo vigente en el momento de la aprobación inicial del mismo, que se produjo en fecha 28 de septiembre de 2009, resultando de aplicación la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, con las modificaciones introducidas en la citada Ley por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón. Además, también señala como motivos para redacción del Plan General los siguientes:

- Establecer la ordenación detallada del suelo urbano conforme a la clasificación de suelo establecida en la Ley 5/1999, determinando los terrenos comprendidos en las distintas clases de suelo.
- Regular el desarrollo urbanístico del municipio de Bezas, facilitando la gestión posterior del Plan General de forma comprensible, aplicable y respetable.
- Implantar mediante las Normas Urbanísticas una zonificación, asignando usos a cada zona que sean compatibles entre sí para una mejor calidad de vida.

La población censada es de 79 habitantes, según los datos del Padrón Municipal correspondientes al año 2010, sin que se aporten datos precisos sobre la población estacional, aunque se estima en unos 500 habitantes. El número de viviendas, según los datos del Censo de Población y Viviendas de 2001 del Instituto Nacional de Estadísticas, era de 102, de las que 34 se consideran viviendas principales y 68 segundas residencias. De éstas se han contabilizado 20 viviendas desocupadas.

La propuesta realizada plantea una capacidad residencial adicional de 234 viviendas en los suelos clasificados como *urbano consolidado*, *urbano no consolidado* y *urbanizable* en las categorías de *delimitado* y *no delimitado*.

**SEXTO.-** Como justificación legal queda establecida en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 3/2009, que dice : “*Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se registrarán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el Acuerdo de*

*aprobación inicial ...*"; dado que este expediente se aprobó inicialmente por primera vez el 28 de septiembre de 2009, el presente Plan General se redacta al amparo de lo dispuesto en los artículos 32 a 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en su redacción dada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, resultando igualmente de aplicación los artículos 61 y siguientes 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, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Según los datos del último Padrón Municipal, la población de Bezas es muy inferior a quinientos habitantes, por lo que el Plan General objeto de este expediente puede redactarse al amparo de lo dispuesto en el Título Octavo de la Ley 5/1999, relativo al Régimen Urbanístico de pequeños municipios, aunque teniendo en cuenta que la Ley 1/2008 modificó la redacción del artículo 212, y en el apartado 2 de su Disposición Derogatoria Única, derogó expresamente los artículos 214.b) y del 215 al 219, incluidos en el citado Título Octavo, y relativos al régimen urbanístico de la Zona Periférica.

Del mismo modo, en la tramitación del expediente se ha seguido el procedimiento de Evaluación Ambiental del planeamiento urbanístico regulado en el artículo 23 de la Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón, (que ha quedado derogado tras la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).

**SÉPTIMO.-** La documentación técnica presentada se estructura en memoria, planos de información y ordenación, catálogo, normas urbanísticas, estudio económico y documentación ambiental. En los planos de ordenación se incluyen dos relativos a riesgos de incendios y de erosión, y el estudio económico incluye el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en servicio y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales. En consecuencia, formalmente se cumplen los requisitos documentales establecidos en el artículo 40 de la Ley 5/1999, en su redacción dada por la Ley 1/2008.

#### **Contenido.**

El artículo 49 del Decreto 52/2002 establece que los documentos obligatorios que deben contener los Planes Generales de Ordenación Urbana serán los siguientes:

**A) Memoria.**

Consta de memoria informativa, memoria justificativa y seis anexos, entre los que se encuentra un cuadro de superficies. Con respecto a los documentos que señala el artículo 50 del Decreto 52/2002 faltaría el Anexo de Síntesis, aunque el Cuadro de superficies resume en cifras la propuesta de clasificación del Plan General.

**A1) Memoria Informativa.**

El documento consta de diecisiete apartados y una conclusión. El apartado 1 describe la situación y los datos generales del municipio de Bezas, como superficie (26,32 km<sup>2</sup>, altitud media (1.165 m) distancia a la capital (28 km) y población (79 habitantes). El apartado 2 trata los antecedentes históricos del municipio, perteneciente a la Comunidad de Albarracín desde 1213. El apartado 3 describe la topografía, básicamente montañosa, del municipio. El apartado 4 describe las características geológicas del territorio, y en el apartado 5 se resume brevemente la hidrología y la hidrogeología, en las que destacan algunos barrancos, el Arroyo de Bezas, diversas fuentes y manantiales y la Laguna de Bezas, incluida en el Inventario de Humedales de Aragón, aportándose copia de la ficha de Inventario del Departamento de Medio Ambiente.

El apartado 6 trata de la edafología del municipio. En el apartado 7 se describe la climatología en función de su pluviometría, su régimen de temperaturas y el régimen de vientos predominantes, que conforman un clima continental mediterráneo. El apartado 8 analiza la vegetación predominante, en la que destacan los pinares de Rodeno, los sabinars del noreste, las praderas, y la reducida superficie dedicada al cultivo frente a la preponderancia de las zonas de bosque. En el apartado 9 se describe la fauna predominante, típica de los bosques de coníferas, con presencia de ciervos como especie destacable. El apartado 10 trata del paisaje del entorno del núcleo urbano, así como los que se pueden contemplar en el ámbito del Rodeno.

El apartado 11, relativo a zonas ambientalmente sensibles, refiriéndose a que la gran mayoría de la superficie del término municipal de Bezas se encuentra incluida en la Red natura 2000, describe los Lugares de Interés Comunitario denominados Cuenca del Ebrón, sabinar de San Blas y Rodeno de Albarracín, que abarcan más de 1.900 hectáreas del término municipal, a los que se superpone el Espacio Natural Protegido Pinares del Rodeno y Laguna de Bezas, así como los numerosos yacimientos arqueológicos que cuentan con pinturas rupestres y las áreas protegidas por el Plan de Recuperación del cangrejo común, justificándose cómo los Espacios Naturales Protegidos se catalogan en la categoría de Zona de Especial Protección Urbanística. El apartado 12 describe la legislación aplicable a las vías pecuarias, aunque se indica, según información obtenida del INAGA, que no atraviesa ninguna vía pecuaria

el término municipal. El apartado 13 trata de los montes de utilidad pública, en los que destaca el Monte denominado Pinar, que cuenta con 1.936 Ha.

El apartado 14 analiza el medio económico y social, destacando la bajísima densidad de población del municipio, que apenas supera los 3 habitantes por km<sup>2</sup> en invierno, y que un 80 % de la población activa se dedica al sector Servicios, siendo escasa la actividad agrícola y casi nula la industrial. El apartado 15 describe el patrimonio histórico – cultural del municipio, en el que destacan los yacimientos arqueológicos comentados anteriormente, que forman una extraordinaria muestra del arte rupestre levantino.

El apartado 16 analiza la estructura urbana del núcleo de Bezas, con calles estrechas y pendientes elevadas, así como las características de sus edificaciones, que en su mayoría son de dos y tres plantas, y cuya antigüedad supera en un 95% de los casos los cincuenta años. Sin embargo, se indica que su estado de conservación es bueno en el 90% de las edificaciones. El apartado 17 describe las infraestructuras y equipamientos existentes, con mención a los depósitos de abastecimiento y a la estación depuradora de aguas residuales, con capacidad para 150 habitantes y en funcionamiento. Entre los equipamientos, destaca el Ayuntamiento, la iglesia, el frontón, el lavadero, la casa de cultura y dos parques urbanos. Bezas no dispone de escuela en funcionamiento actualmente.

El apartado 18 recoge las conclusiones más importantes del estudio realizado.

## **A2) Memoria Justificativa.**

El documento describe la situación urbanística actual del municipio de Bezas, con el principal objetivo de dotar al Municipio de una figura de planeamiento urbanístico que afecte a la totalidad del término municipal y sea acorde con las necesidades actuales, además de cumplir con la legislación de suelo actual. El marco legal en el que se integra la redacción del Plan general, está compuesto por la Ley 5/1999, con las modificaciones introducidas por la Ley 1/2008, y la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, que incorpora la Evaluación Ambiental al procedimiento de aprobación de los planes generales. Después de transcribir los artículos de la legislación urbanística aplicables a este Plan General y dar un repaso al trámite de información pública seguido en el procedimiento administrativo, se indica en un cuadro la situación actual del suelo urbano de Bezas, tomando los datos existentes en el Catastro de fincas urbanas del municipio. Según estos datos, la superficie urbana actual se distribuye en:

<b>Zonas</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>%</b>
Casco Urbano	15.633,00	59,42
Equipamientos	845,00	3,21
Zonas Verdes	230,00	0,87
Viarío	9.603,00	36,50

<b>TOTAL</b>	<b>26.311,00</b>	<b>100,00</b>
--------------	------------------	---------------

En el apartado 8 se establece el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, exponiendo los criterios y objetivos fundamentales del Plan, que de forma resumida y para cada clase de suelo son:

Suelo Urbano:

- Ampliación del suelo urbano para incluir las viviendas existentes en las zonas limítrofes del núcleo, permitiendo la ejecución de nuevas viviendas y la regeneración de edificios en ruinas.
- Corregir deficiencias detectadas en alineaciones por situaciones de hecho.
- Definir el trazado y características de la red viaria evitando la existencia de zonas mal comunicadas.
- Definir los sistemas generales necesarios para el desarrollo urbano previsto.

Suelo Urbanizable:

- Definir y programar las áreas de futuro crecimiento que sirvan para potenciar la actividad turística del municipio.
- Definir estas áreas como expansión natural del municipio, colindantes con el suelo urbano.
- Propiciar el adecuado reparto de beneficios y cargas.

Suelo No Urbanizable:

- Delimitar las zonas de suelo no urbanizable que por sus valores paisajísticos, ecológicos, culturales, etc. O por sus características agrícolas o forestales deban ser objeto de una especial protección y conservación.
- Crear normas urbanísticas que regulen el suelo no urbanizable genérico y las condiciones de la edificación, obras o servicios que en él se lleven a cabo.

Así mismo, se definen los objetivos económicos y sociales del Plan, que persiguen el crecimiento de la población y la mejora de la calidad de vida mediante el fomento del turismo. Por otra parte, también se fijan algunos criterios de sostenibilidad, como la integración entre el medio rural y el urbano, el ahorro de recursos energéticos y materiales, la racionalización del metabolismo urbano y la planificación a favor del medio ambiente.

Basándose en estos criterios y objetivos, el planificador realiza la siguiente propuesta de clasificación, que se refleja en el siguiente cuadro, comparando la situación actual con la previsión del Plan.

TIPO		VIGENTE		PLAN PROPUESTO		DIFERENCIA
Suelo Urbano		m2	%	m2	%	m2
Consolidado	Casco urbano	15.633	59,42	25.571	38,81	9.938
	Equipamientos	845	3,21	2.043	3,10	1.198
	Espacios Libres	230	0,87	230	0,35	0
	Viarío	9.603	36,50	27.329	41,47	17.726
TOTAL		26.311	100,00	55.173	83,73	28.862
No Consolidado	Sector 1.1	0	0,00	3.738	5,67	3.738
	Sector 1.2	0	0,00	1.914	2,91	1.914
	Sector 2	0	0,00	5.068	7,69	5.068
	TOTAL	0	0,00	10.720	16,27	10.720
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>		<b>26.311</b>	<b>100,00</b>	<b>65.893</b>	<b>100,00</b>	<b>39.582</b>

TOTAL MUNICIPIO	ha	%	ha	%
Suelo Urbano	2,63	0,10	6,59	0,25
Suelo Urbanizable				
Delimitado	0,00	0,00	1,11	0,04
No Delimitado	0,00	0,00	1,08	0,04
Suelo No Urbanizable				
Especial	0,00	0,00	2.508,77	95,32
Genérico	2.629,37	99,90	114,45	4,35
<b>TOTAL</b>	<b>2.632,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2.632,00</b>	<b>100,00</b>

La totalidad del **suelo urbano** clasificado, tanto consolidado como no consolidado, tiene uso característico residencial. Se realizan varias ampliaciones de suelo urbano consolidado alrededor del núcleo urbano delimitado catastralmente, obteniendo una superficie de suelo urbano superior a dos veces el suelo urbano actual, y además se delimitan tres sectores en suelo urbano no consolidado que suman 10.720 m2 de superficie. En cuanto a la zonificación establecida, se incluye la totalidad del suelo urbano consolidado y los sectores 1.2 y 2 del suelo urbano no consolidado en la zona Casco Urbano, y se crea la zonificación Extensión de Casco para permitir la implantación de vivienda unifamiliar aislada en el sector 1.1

En el **suelo urbanizable**, de igual modo el uso característico asignado por el Plan General es el residencial, aunque con el objetivo de crear una urbanización turística, para lo que se prevé que al menos el 30% de la edificabilidad se destine a alojamiento turístico. Se crea un sector A de suelo urbanizable delimitado, colindante con el sector 2 del suelo urbano no consolidado y el Área 1 de suelo urbanizable no delimitado, que queda como reserva de futuro desarrollo urbanístico. Para ambos ámbitos se prevé la edificación de vivienda unifamiliar y el uso hotelero.



En cuanto al **suelo no urbanizable**, distingue las categorías de genérico y especial, incluyendo en ésta última terrenos en los que concurra alguna de las condiciones recogidas en el artículo 20.2 de la Ley 5/1999, que se refiere a los terrenos enumerados en el artículo 19.a), en su redacción dada por la Ley 1/2008. Concretamente, se incluyen en el suelo no urbanizable especial:

- L.I.C. Rodeno de Albarracín
- L.I.C. Cuenca del Río Ebrón
- L.I.C. Sabinar de San Blas
- Espacio Natural Protegido Pinares del Rodeno
- Montes de Utilidad Pública
- Humedal Laguna de Bezas
- Protección de Carreteras
- Protección de cauces
- Yacimientos arqueológicos y paleontológicos
- Vías pecuarias
- Caminos rurales

Posteriormente se señalan los equipamientos, espacios libres y vías de comunicación incluidos en el Sistema General de Infraestructuras y Equipamientos del municipio. Así mismo se realiza una estimación de la capacidad residencial que se obtiene con el nuevo Plan General, y que se cifra en 336 viviendas, es decir, 234 viviendas adicionales a las existentes.

En los anexos a la Memoria Justificativa se reflejan las ampliaciones de suelo urbano propuestas, el cuadro de superficies antes expuesto, se justifica el cumplimiento del artículo 13.b) de la Ley 5/1999 en el suelo urbano clasificado, se indican los coeficientes de ponderación de usos para el cálculo de los aprovechamientos medios, el cumplimiento de lo previsto en el artículo 101.2 de la Ley 5/1999 en lo relativo a diferencias de aprovechamiento medio en unidades de ejecución ubicadas en ámbitos homogéneos, y se detallan los cambios realizados en la documentación del Plan General desde su aprobación inicial, debidos a correcciones de errores, a una alegación presentada y estimada y a las prescripciones de la Memoria Ambiental de 2 de marzo de 2011 emitida por el INAGA.

**A3) Anexo de Síntesis. Artículo 53 del Decreto 52/2002.**

La Memoria del Plan General no presenta un Anexo de Síntesis tal como se define en el artículo 53 del Decreto 52/2002, aunque sí se presenta un cuadro de superficies que compara la situación actual con las previsiones del Plan General.

#### **B) Planos.**

La documentación gráfica se divide en planos de información y planos de ordenación. Los **planos de información** reflejan la situación del municipio de Bezas dentro de la provincia de Teruel, la delimitación catastral del suelo urbano en la actualidad, la topografía del núcleo urbano y el trazado y características de las redes de abastecimiento y evacuación de aguas y eléctrica, así como de la pavimentación de calles, las edificaciones existentes, las alturas y usos de dichas edificaciones y los Sistemas Generales. Finalmente se presenta un plano que refleja el planeamiento existente en los municipios colindantes.

En cuanto a planos de ordenación, se presenta en primer lugar el de estructura general del territorio a escala 1:10.000, dividido en dos hojas y que abarca todo el término municipal. Así mismo, se incluye un plano a escala 1:1.000 de clasificación de suelo urbano y urbanizable. El plano de alineaciones y rasantes se aporta a escala 1:500, así como el de sistemas generales. También se reflejan en otro plano, a escala 1: 1.000, las conexiones previstas para la red de comunicaciones y las redes de servicios de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica entre el sector A del suelo urbanizable delimitado y las redes generales del núcleo urbano. Finalmente, se aportan a escala 1:20.000 las zonas de protección de carreteras y líneas eléctricas de alta tensión, los usos del suelo y los mapas de riesgo de incendios y de erosión.

#### **C) Catálogo.**

La documentación presentada consta de nueve apartados y dos anexos. En primer lugar se definen tres niveles de protección, que forman los edificios de interés monumental, arquitectónico y ambiental, y que establecen medidas de protección en sentido descendente, más estrictas para los de interés monumental y mínimas para los de interés ambiental. Posteriormente se indican, para cada nivel de protección las actuaciones que están permitidas, así como las condiciones de volumen, higiénico – sanitarias y económicas que regirán las actuaciones de rehabilitación de estos edificios singulares.

En el Anexo I se recoge el catálogo de edificios de interés, en el que solamente aparece, dentro de la categoría de edificio de interés ambiental la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Visitación, edificio popular de una sola nave, construido a finales del siglo XVI.

En el Anexo II se adjunta el informe de prospección y delimitación arqueológica del término municipal de Bezas, realizado a instancias del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de

Aragón. a finales de 2007. En él aparecen las fichas catalográficas y planos de delimitación de los yacimientos arqueológicos investigados, agrupados en tres emplazamientos principales:

- Grupo I. Abrigo Paridera de las Tajadas, que engloba los yacimientos:  
Abrigo Arroyo Bezas I, abrigo Arroyo Bezas II, Ladera Tajada bajera, Tajada Bajera, Cerrada de Florentín, Abrigo del Huerto de las Tajadas, Tajada de Enmedio, Abrigo Paridera de las Tajadas, Tajada Somera- Peña del Hierro, Abrigo del Campanario y Abrigo contiguo a la Paridera de las Tajadas.
- Grupo II. Callejones I-II, que engloba los siguientes yacimientos:  
Los Callejones I, Los callejones II.
- Grupo III. Peña Cruces I-II, que engloba los yacimientos:  
Peña de las Cruces I, Peña de las Cruces II.

En todos los casos se trata de abrigos con restos de cerámica y pinturas representativas del arte rupestre levantino.

Por otra parte, se aporta la delimitación de dos yacimientos paleontológicos, datados en el Paleozoico, denominados Bezas CP 001 y Bezas CP 002.

#### **D) Normas urbanísticas.**

Las normas urbanísticas del Plan General se articulan en siete títulos y tres anexos. El primero de ellos se titula *Disposiciones generales*, y hace referencia a las normas de carácter general, como las causas de revisión, el régimen urbanístico del suelo, las normas de aplicación e interpretación, la asignación de funciones de vigilancia del cumplimiento, etc. Así mismo, se incluyen en este título las determinaciones sobre conservación, seguridad y ruina de las edificaciones, y el régimen establecido para la obtención de licencias, la finalización de las obras y la aplicación de la disciplina urbanística.

El título segundo, denominado Normas de Régimen Urbanístico, trata fundamentalmente de la clasificación de los suelos, las definiciones fundamentales de los distintos elementos, los edificios fuera de ordenación y las condiciones generales de los usos, en las que se definen los distintos usos admisibles y su compatibilidad general entre sí. Se definen los usos residencial, comercial, hotelero, de oficinas, recreativo, religioso, cultural, deportivo, sanitario, industria y almacenes, agrícola, ganadero, forestal, espacios libres y de servicios urbanos e infraestructuras.

El título tercero, denominado condiciones higiénico – sanitarias, regula las determinaciones propias de los edificios destinados a viviendas, comercios o industrias, los terrenos y los solares. Se

establecen las condiciones mínimas de iluminación, ventilación, las dimensiones mínimas de los patios interiores y viales públicos, y las reglas a cumplir para la acumulación de residuos en basureros y escombreras.

El título cuarto, denominado Normas de Protección, establece las medidas a adoptar para la protección de las carreteras y caminos, los cauces y embalses públicos, la protección del medio ambiente frente a la contaminación y las actividades extractivas, los ruidos, los movimientos de tierras, y finalmente las medidas de protección del patrimonio histórico – cultural.

El título quinto se denomina Régimen Urbanístico del Suelo, Urbano, y en él se concreta la regulación detallada de las condiciones de uso, volumen, estéticas, de rehabilitación y de seguridad, aislamiento y servicios de las edificaciones en suelo urbano, así como se definen las normas específicas aplicables a las zonas urbanas Casco urbano, extensión de Casco, espacios Libres y Equipamientos.

El título sexto regula el régimen general del suelo urbanizable, en el que se establece el procedimiento de desarrollo y las determinaciones que deberán cumplir los planeamientos que desarrollen el sector A del suelo urbanizable delimitado y el Área 1 definida en suelo urbanizable no delimitado.

Finalmente, en el título séptimo se establecen las determinaciones que regulan el suelo no urbanizable, en sus categorías de genérico y especial. En el primer caso se regulan las actividades agrícolas, ganaderas, de vivienda unifamiliar aislada, de rehabilitación de edificaciones existentes y de las actividades de interés público, así como el procedimiento a seguir para su autorización. En el caso del suelo no urbanizable especial, para cada protección específica se regulan las actuaciones permitidas. Se adjuntan tres anexos normativos a este documento, que incluyen los coeficientes de ponderación a emplear para el cálculo del aprovechamiento medio en función del uso asignado a cada ámbito de desarrollo, las fichas urbanísticas de los tres sectores definidos en suelo urbano no consolidado y las conexiones previstas entre el sector A del suelo urbanizable delimitado y los sistemas generales del núcleo urbano.

#### **E) Estudio Económico.**

El Estudio Económico no realiza una evaluación de las inversiones necesarias para el completo desarrollo del Plan General, sino que se centra en analizar el impacto del incremento de población que se prevé con el desarrollo completo de las previsiones del Plan General en la Hacienda Municipal. Se evalúan los gastos corrientes anuales medios por habitante actuales y los ingresos medios por habitante, y se van estimando unos ingresos por impuestos de bienes inmuebles, construcción, matriculación de vehículos,

plusvalías de fincas, tasas e ingresos patrimoniales. Se obtiene finalmente un superávit entre ingresos y gastos para el Ayuntamiento, como consecuencia del desarrollo completo de las previsiones de crecimiento establecidas en el Plan General.

**F) Documentación ambiental.**

Finalmente se presenta como Documento nº 7 la memoria Ambiental del Plan General, que incorpora las determinaciones establecidas en la memoria Ambiental emitida por resolución de 2 de marzo de 2011 del INAGA. En el documento se analizan los posibles efectos de las actuaciones previstas en el Plan General sobre los suelos, la atmósfera, las aguas, la biodiversidad, el paisaje, la generación de residuos, y el Patrimonio. Se concluye que los efectos serán positivos para el medio socioeconómico y el Patrimonio, y adversos pero con baja incidencia sobre el medio natural, ya que las previsiones de crecimiento afectan a una pequeña superficie de terreno situada en el entorno ya en parte transformado del núcleo urbano.

**OCTAVO.-** Analizado el contenido de la Propuesta, los servicios técnicos realizan la siguiente valoración:

**1.- Procedimiento.**

Examinado el expediente municipal y la documentación aportada, se considera que el procedimiento, se ajusta a lo establecido en el artículo 41 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, de aplicación a este expediente en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, dado que la aprobación inicial del mismo se produjo tres días antes de la entrada en vigor de esta última. Del mismo modo resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 61 y siguientes 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 5/99, de 25 de Marzo, Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Atendiendo a lo dispuesto en el art. 63.3 del Decreto 52/2002 puede considerarse que la Aprobación Municipal de 24 de Abril de 2011 tiene el carácter de Aprobación Provisional puesto que se produjo como consecuencia de un cambio sustancial en la documentación inicialmente aprobada sometiéndolo a un nuevo periodo de información pública. Del mismo modo debe tenerse en cuenta que art. 23 de la Ley 7/2006 de 22 de Junio de Protección Ambiental de Aragón recoge que la Memoria Ambiental será previa a la Aprobación Provisional como ha sucedido en este caso puesto que la Memoria Ambiental está fechada el 2 de Marzo de 2011.

Respecto a la tramitación medioambiental, constan en el expediente las resoluciones emitidas por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental a lo largo del proceso de elaboración del Plan General, siguiéndose el procedimiento de evaluación ambiental del planeamiento urbanístico regulado en el art. 23 de la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón. En la última Resolución de fecha 2 de marzo de 2011 se formuló la memoria ambiental del Plan, con las prescripciones detalladas en el apartado tercero de este informe, y que fundamentalmente inciden en las excesivas previsiones de incremento de suelo urbano y urbanizable realizadas, que no se justifican con la evolución demográfica ni la demanda de suelo urbanizado experimentada por el municipio de Bezas en las últimas décadas.

## **2.- Propuesta de clasificación.**

De la comparación de las superficies clasificadas como suelo urbano entre la delimitación catastral y la propuesta del Plan general se obtiene un incremento del suelo urbano clasificado de 39.582 m<sup>2</sup>, al pasar de 26.311 a 65.893, lo que significa multiplicar por 2,50 la superficie delimitada en el Catastro de fincas urbanas. Además se clasifica una superficie de 21.921 m<sup>2</sup> como suelo urbanizable de uso residencial turístico, mediante la creación de un sector de suelo urbanizable delimitado de 11.094 m<sup>2</sup> y el Área 1 de suelo urbanizable no delimitado, colindante con él, de 10.827 m<sup>2</sup> de superficie. Como consecuencia de esta propuesta de clasificación se estima una capacidad máxima residencial en el horizonte del Plan General de 336 viviendas, que suponen un incremento de 234 con respecto al número de viviendas actuales, cifrado según datos del Instituto Nacional de Estadística en 102 en el año 2001, y que se acepta como verdadero en el Estudio Económico del Plan General. Teniendo en cuenta la escasa población de Bezas (79 habitantes en 2010, con un incremento desde 2001 de 13 habitantes) y la casi inexistente dinámica edificatoria del municipio (cinco viviendas en los últimos diez años según el Planificador), y en la actual coyuntura socioeconómica, resulta una previsión de crecimiento claramente excesiva.

Por otra parte, las previsiones de espacios libres y equipamientos del Plan resultan bastante escasas. es cierto que el artículo 214.d) de la Ley 5/199 exime a los pequeños municipios de la obligación de prever módulos de reserva destinados a espacios libres, pero resulta sorprendente que solamente se prevea una superficie de 2.043 m<sup>2</sup> destinados a equipamientos (la totalidad de los cuales ya existen en la actualidad) cuando se realiza una previsión de incremento de población de casi seiscientos habitantes en el horizonte del Plan General. No obstante no se incluye como equipamiento la Plaza de Toros existente al otro lado de la A-1513.

En lo que respecta al **suelo urbano**, de los 65.893 m<sup>2</sup> clasificados se incluyen 55.173 m<sup>2</sup> en la categoría de suelo urbano consolidado y 10.720 m<sup>2</sup> en la categoría de no consolidado, integrados en tres

sectores. El Planificador justifica en el anexo 3 de la Memoria Justificativa el cumplimiento del artículo 13.b) de la Ley 5/1999 para el conjunto de la superficie edificable propuesta en el suelo urbano, al obtener que se encuentra consolidado por algún tipo de edificación el 51,71% de la superficie edificable. A este respecto hay que decir que el artículo 13.b) de la Ley 5/1999 establece que tendrán la condición de suelo urbano los terrenos consolidados al menos en las dos terceras partes de su superficie. Es en el artículo 214.a) de la ley 5/1999 en el que, para los Planes generales de Pequeños Municipios se establece que constituirán el suelo urbano los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes. En consecuencia, y de modo estricto, se cumpliría globalmente la condición para el conjunto del suelo urbano clasificado en el Plan General.

En cuanto al **suelo urbano consolidado**, se considera correcta la inclusión de todos los terrenos englobados en la delimitación catastral de fincas urbanas del núcleo de Bezas. En cuanto a las ampliaciones de suelo urbano consolidado propuestas justifica su inclusión en esta categoría de suelo con el fin de incluir las viviendas existentes en la zona limítrofe del actual suelo urbano catastral por un lado y para permitir la ejecución de nuevas viviendas en las zonas más degradadas del municipio, teniendo en cuenta que cumplan con los requisitos de acceso rodado cuando un terreno sea accesible para vehículos automóviles de turismo a través de vías de titularidad pública, integrado en la malla urbana siempre que la parcela presente una continuidad edificatoria por estar rodeada total o parcialmente por otras edificaciones de forma que se pueda hablar de trama urbana, y que tenga servicios adecuados ( abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica) a la edificación que hayan de soportar con un dimensionamiento acorde con la población suministrada.

Las ampliaciones propuestas son las siguientes:

1.- Ampliación de 10.925 m<sup>2</sup> al norte del núcleo urbano. Se justifica para incluir varias manzanas consolidadas por la edificación en la actual zona de borde del núcleo. Se destinan 3.474 m<sup>2</sup> a suelo residencial en la tipología Casco urbano, 139 m<sup>2</sup> a equipamiento, al integrar el lavadero público, y 7.312 m<sup>2</sup> a viario. Se indica que tres manzanas tienen todos los servicios, otras dos tienen conexión a saneamiento y energía eléctrica, y otras no tienen servicios pero se encuentran muy próximos.

Se comprobó sobre el terreno que las seis manzanas delimitadas más al norte se encuentran muy poco consolidadas por la edificación, carecen de algunos servicios urbanísticos y tienen difícil acceso rodado e incluso en algún caso está por materializar, por lo que se deberá justificar suficientemente la necesidad o conveniencia de su clasificación y reconsiderarse su inclusión en la categoría de suelo urbano

consolidado atendiendo a los criterios de integración en la malla urbana, acceso rodado así como la existencia de los servicios adecuados al número de viviendas propuestas. Por otra parte, deberá acreditarse el cumplimiento de las distancias establecidas en el Anexo 6 del Decreto 94/2009, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, pues se observa que existe una instalación ganadera al norte del suelo urbano ampliado que podría estar incumpliendo la vigente Directriz sectorial ganadera, en la que expresamente se establece que las distancias deben cumplirse no sólo por las instalaciones ganaderas nuevas sino también a sensu contrario por otros elementos relevantes del terreno.

2.- Ampliación de 4.911 m<sup>2</sup> al sur del núcleo urbano. Se justifica por existir varias edificaciones residenciales de reciente construcción, que cuentan con los servicios urbanísticos y acceso rodado. Se destinan 2.094 m<sup>2</sup> a suelo residencial en la tipología de casco urbano y 2.817 m<sup>2</sup> a viario.

Se trata de una zona que presenta una relativa dinámica edificatoria, con un edificio de vivienda colectiva y varias viviendas unifamiliares. Cuenta con buen acceso rodado desde la carretera y el núcleo y puede resultar conveniente para un futuro desarrollo de vivienda unifamiliar. Se considera correcta su inclusión en esta categoría de suelo.

3.- Ampliación de 4.247 m<sup>2</sup> al suroeste del núcleo urbano. Se trata fundamentalmente de la Hostería Las Majadillas, situada al pie de la carretera A-1513 y de un pequeño almacén. Se destinan a equipamiento 582 m<sup>2</sup>, 46 m<sup>2</sup> a suelo residencial y 3.619 m<sup>2</sup> a viario.

Se considera adecuada la inclusión de la Hostería y del vial que da acceso al núcleo urbano desde la carretera, así como de la otra edificación existente, en el suelo urbano. Sorprende sin embargo, que se califique de equipamiento un establecimiento hotelero, y que se considera más lógico incluir como uso terciario, aunque esta circunstancia aún acentúa más la carencia de equipamientos previstos en el Plan General.

4.- Ampliación de 8.779 m<sup>2</sup> al oeste del núcleo urbano. Se trata de una zona que en su mayoría se encuentra sin consolidar por la edificación. Se justifica por contar con servicios urbanísticos y para regularizar la situación de algunas edificaciones. Se destinan 4.709 m<sup>2</sup> a suelo residencial en la tipología de casco urbano y los 4.070 m<sup>2</sup> restantes a viario.

En esta área se considera correcta la clasificación de las manzanas situadas entre el núcleo urbano actual y los sectores de suelo urbano no consolidado, pues se encuentran integradas en la malla



urbana y cuentan con servicios urbanísticos. Sin embargo, en la manzana situada más al oeste solamente existe una edificación en el arranque de la Calle Alta, el resto es un banal que no tiene acceso rodado conectado al viario existente, pues le separa un muro de altura considerable de la rasante de la calle Alta. La otra manzana situada algo más al norte apenas cuenta con alguna edificación sin uso y no dispone de fácil acceso, por lo que deberá reestudiarse este ámbito, que no cumple los requisitos para ser considerado suelo urbano consolidado, aunque podría incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado, ya que se trata de un área pendiente de urbanización que precisa operaciones integrales de urbanización.

Con respecto al **suelo urbano no consolidado**, se definen tres sectores de uso característico residencial, denominados S 1.1, S 1.2 y S 2. Se describen a continuación sus principales características.

#### 1.- Sector S-1.1.

Cuenta con una superficie de 3.738 m<sup>2</sup>, destinados a uso residencial, con la tipología edificatoria de Extensión del Casco. Se determina como compatible la tipología de Casco Urbano, siempre que no supere el 25% de la superficie construible ni el 50% del número máximo de viviendas. Se establece como figura de ordenación pormenorizada el estudio de detalle.

Se determina un mínimo de cesión del 20% de la superficie del sector para red viaria local, aparcamientos, espacios libres y equipamientos. El aprovechamiento medio se cifra en 1,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicando un coeficiente de 1,4 para vivienda unifamiliar aislada, y con una densidad máxima de 60 viviendas por hectárea. Se fija un plazo máximo de 8 años para el desarrollo del sector.

Se considera adecuada la delimitación de este ámbito como suelo urbano no consolidado, por tratarse de unos terrenos colindantes con el suelo urbano, situados en una zona de futuro crecimiento del núcleo, que completarían el suelo urbano hasta el barranco que discurre por el norte del ámbito. No obstante, no resulta correcta la redacción de un estudio de detalle para su desarrollo posterior, al no ser ésta una figura de planeamiento de desarrollo sino un instrumento complementario de dicho planeamiento, por lo que deberá establecerse en el propio Plan General la ordenación directa del sector o bien dejar dicha ordenación pendiente de la redacción de un plan especial de reforma interior, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la Ley 5/1999, que no admite la posibilidad de que el Plan General derive la ordenación del suelo urbano consolidado a la redacción de un posterior estudio de detalle.

Por otra parte, deberán preverse las cesiones dotacionales y de aprovechamiento urbanístico que establece el artículo 18 de la Ley 5/1999, además del viario necesario, para considerar cumplidas las

obligaciones de los propietarios en esta categoría de suelo. Hay que hacer constar que no se define el sistema de actuación para el desarrollo de este ámbito.

### 2.- Sector S-1.2.

Cuenta con una superficie de 1.914 m<sup>2</sup>, destinados a uso residencial, con la tipología edificatoria de casco urbano. Se establece como figura de ordenación pormenorizada el estudio de detalle.

Se determina un mínimo de cesión del 40% de la superficie bruta del sector para red viaria local, aparcamientos, espacios libres y equipamientos. El aprovechamiento medio se cifra en 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una densidad máxima de 60 viviendas por hectárea. Se fija también un plazo máximo de 8 años para el desarrollo del sector.

Son aplicables a este caso las mismas consideraciones acerca de la figura del estudio de detalle y la obligación de dar cumplimiento a las obligaciones de los propietarios del suelo urbano no consolidado, así como la no definición del sistema de actuación. Así mismo, se considera adecuada la delimitación de este ámbito como suelo urbano no consolidado, por ocupar un vacío urbano colindante con manzanas consolidadas. Se cumple que la diferencia entre los aprovechamientos medios de ambas unidades no supera el 15%, de conformidad con lo previsto en el artículo 101.2 de la Ley 5/1999.

### 3.- Sector S-2.

Cuenta con una superficie de 5.068 m<sup>2</sup>, destinados a uso residencial, con la tipología edificatoria de Casco Urbano. Se establece como figura de ordenación pormenorizada el estudio de detalle.

Se determina un mínimo de cesión del 40% de la superficie del sector para red viaria local, aparcamientos, espacios libres y equipamientos. El aprovechamiento medio se cifra en 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicando un coeficiente de 1,4 para vivienda unifamiliar aislada, y con una densidad máxima de 60 viviendas por hectárea. Se fija un plazo máximo de 8 años para el desarrollo del sector.

Este ámbito, de mayor superficie que los otros dos anteriores, está situado de forma que podría servir para dar continuidad al suelo urbano en su desarrollo hasta el emplazamiento de la hostería y el límite que representa la carretera A-1513. No obstante, le resultan aplicables las mismas consideraciones expuestas en la valoración de los dos sectores anteriores, y relativas a la remisión de la ordenación a un estudio de detalle, la indefinición de un sistema de actuación y la obligación de prever las cesiones dotacionales y de aprovechamiento medio al municipio que correspondan legalmente.

En lo que respecta al **suelo urbanizable**, el Plan General define un sector A de suelo urbanizable delimitado, con una superficie de 11.094 m<sup>2</sup>, uso característico residencial turístico (compuesto por vivienda unifamiliar y uso hotelero), compatible con vivienda colectiva hasta un 30% del total de viviendas, comercial, oficinas, cultural, recreativo, deportivo y espacios libres. Se establece una densidad máxima de 35 viviendas por hectárea, una edificabilidad bruta de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un 30% destinado a alojamiento turístico y una altura máxima de dos plantas para viviendas unifamiliares, tres plantas para vivienda colectiva y cuatro para el uso hotelero. Se establece el sistema de compensación para la gestión del sector.

En cuanto al suelo urbanizable no delimitado, se define un Área 1 destinada también a uso residencial turístico, colindante con el sector A, con una superficie de 10.827 m<sup>2</sup>. En las Normas Urbanísticas se establecen las condiciones básicas para el desarrollo de este suelo, que son idénticas a las definidas para el sector A. Se condiciona su desarrollo a la colindancia con el suelo urbano, lo que en cierta manera supedita su desarrollo al del sector A.

La densidad establecida para el suelo urbanizable supone una previsión máxima de 77 viviendas. Como ya se ha expuesto anteriormente, se considera excesiva esta previsión teniendo en cuenta la elevada superficie de suelo urbano que se clasifica, que supone un incremento del número de viviendas de 157 con respecto a las actuales, lo que no se justifica ni desde el punto de vista de la población del municipio ni tampoco desde la existencia de una demanda de segunda residencia que lleve a prever la necesidad de suelos urbanizables en el horizonte del Plan General, ni en los próximos cien años al ritmo de construcción de la última década, aun habiendo sido un periodo de crecimiento económico. En consecuencia, no se encuentra justificada la propuesta de clasificación de suelos urbanizables en el municipio. Si en el futuro se produjera una demanda real, podría preverse la clasificación de esta clase de suelo mediante una modificación del Plan General.

En cuanto al **suelo no urbanizable**, el Plan General incluye en esta clase el 99,67% de la superficie del término municipal, 2.623,22 hectáreas, de las que 114,45 se incluyen en la categoría de genérico y 2.508,77 en la de especial, debido a la existencia de tres lugares de interés comunitario, correspondientes a los Pinares del Rodeno, la Cuenca del río Ebrón y el Sabinar de San Blas.

En lo relativo al Suelo No Urbanizable Especial se distinguen las siguientes categorías:

- a) L.I.C. Rodeno de Albarracín.
- b) L.I.C. Cuenca del Ebrón.
- c) L.I.C. Sabinar de San Blas.

- d) Espacio Natural Protegido Pinares del Rodeno.
- e) Montes de Utilidad Pública.
- f) Humedal Laguna de Bezas.
- g) Protección de Carreteras.
- h) Protección de Cauces.
- i) Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.
- j) Vías pecuarias.
- k) Caminos Rurales

En el capítulo 2º del Título VII de las Normas Urbanísticas se regulan las características, régimen de protección y zonificación del Suelo No Urbanizable Especial.

En cuanto al Suelo No Urbanizable Genérico, en el capítulo 3º del Título VII se fijan las normas para la autorización de edificaciones y usos, tomando como referencia los artículos 23 a 25 de la ley 5/1999.

En general se considera correcta la propuesta de clasificación de suelo no urbanizable realizada, que viene determinada por la existencia de tres espacios catalogados como Lugares de Interés Comunitario, así como montes de utilidad pública y la Laguna de Bezas. También se han incluido las protecciones derivadas de la legislación sectorial en los casos de los cauces, las carreteras y las vías pecuarias. En este sentido se echa de menos en planos la ausencia de vías pecuarias, aunque en la documentación ambiental se hace referencia a que no existen vías pecuarias que atraviesen el término municipal de Bezas, según información del INAGA. Habrá que comprobar este extremo, y si existen estas vías, plasmar su trazado y zona de protección en los planos de ordenación.

Por otra parte, no se integran en el suelo no urbanizable especial las protecciones derivadas de una línea de alta tensión que atraviesa el término municipal de oeste a este, y que sí se refleja en el plano O.5 relativo a zonas de protección.

Con respecto a la posibilidad de autorizar la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, recogida en las normas urbanísticas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.c) de la Ley 5/1999 hay que hacer constar que de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Séptima de la ley 3/2009, "el régimen de autorización mediante licencia de obras de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, según lo previsto en el artículo 30.2, solo se aplicará en los municipios que dispongan de Plan General adaptado u homologado a la misma que prevean expresamente dicho uso en suelo no urbanizable. En los restantes municipios no podrán autorizarse edificaciones aisladas

destinadas a vivienda unifamiliar salvo que, previa modificación, revisión o aprobación de plan general, así se prevea expresamente en el mismo conforme a lo establecido en esta Ley". En este caso, al tramitarse el Plan General al amparo de la Ley 5/99, no podrían autorizarse edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, sino que, habría que introducir este supuesto de forma expresa, mediante una modificación del Plan General aprobado.

Sin embargo, y en aras de una mayor economía procesal, se considera que podría evitarse la tramitación de la referida modificación, aceptándose la posibilidad de incluir la autorización de vivienda unifamiliar aislada en el Suelo No Urbanizable Genérico si en la documentación técnica se justificara convenientemente la necesidad o conveniencia de dicho uso, siempre que se incluyeran en las Normas Urbanísticas del Plan General las circunstancias objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población, reflejándose como mínimo, las de los apartados 2 y 3 del artículo 30 de La Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

Asimismo, recordar que el régimen de autorización de edificaciones en suelo no urbanizable deberá regirse por las disposiciones establecidas en la ley 3/2009, actualmente en vigor, o la que esté en vigor en su momento, a pesar de que el presente Plan General se haya redactado al amparo de la Ley 5/1999.

### **3.- Documentación técnica.**

#### **A) Memoria.**

##### **A1) Memoria Descriptiva. Artículo 51 del Decreto 52/2002.**

Se considera correcta la Memoria Descriptiva del Plan General, conforme a lo previsto en el artículo 51 del Decreto 52/2002.

##### **A2) Memoria Justificativa. Artículo 52 del Decreto 52/2002.**

Cumple lo dispuesto en este artículo. No obstante, deberán subsanarse determinados aspectos puntuales de la misma:

- La referencia al artículo 65 de la Ley 5/1999 en la página 14, con respecto a la suspensión de licencias a aprobar el avance del Plan General, no es exacta, pues el citado artículo no se refiere expresamente al avance, sino a la aprobación inicial de los planes urbanísticos o estudios de detalle.
- En la transcripción del artículo 32 que se realiza en el apartado 8 no se incluye el apartado 4, que fue introducido por la Ley 1/2008.
- En el apartado 9.2.2 de la memoria Justificativa, la superficie del sector S-1.1 no coincide con la del resto de la documentación.

- En el apartado 9.2.3 se dice que se define el sistema de actuación en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, lo cual no se cumple.
- En el apartado 9.3 se alude a un sector B, que no existe.
- En el apartado 9.6 se calcula el número de viviendas a ejecutar por año de vigencia del Plan General dividiendo el total entre 15, pero el artículo 32.3 de la Ley 5/1999, en su nueva redacción dada por la Ley 1/2008, indica que el Plan General se referirá a un horizonte máximo de diez años.
- En el Anexo 3 se indica que se justifica el cumplimiento del artículo 13.b) de la Ley 5/1999, pero en realidad se justifica el cumplimiento del artículo 214.a), que resulta de aplicación a los planes generales de pequeño municipio.

**A3) Anexo de síntesis. Artículo 53 del Decreto 52/2002.**

No se presenta un Anexo de Síntesis propiamente dicho.

**B) Planos de información y de ordenación.**

**B1) Planos de información. Artículo 54 del Decreto 52/2002.**

Se presentan doce planos de información. Se han detectado los siguientes reparos:

- En el plano PI-3 de Topografía, no aparecen las cotas de las curvas de nivel maestras.
- En los planos de estado de las redes de abastecimiento y saneamiento se observa que no existe red en la ampliación de suelo urbano que se propone al norte del núcleo, lo que contradice en parte lo expresado en la memoria justificativa acerca del cumplimiento de los requisitos del artículo 13 de la Ley 5/1999.
- En el plano PI-9 no aparece la depuradora existente al este del núcleo como infraestructura.
- En el plano PI-11, no se recoge la existencia de Plan General en el municipio de Albaracín, que ha sido recientemente aprobado definitivamente de forma parcial.

**B2) Planos de ordenación. Artículo 55 del Decreto 52/2002.**

Se presentan ocho grupos de planos, algunos de ellos con dos hojas. Se han encontrado las siguientes deficiencias:

- En el plano PO-1.1 de estructura general del territorio, no aparece reflejada una línea de alta tensión que atraviesa el término municipal de Bezas de oeste a este, y que sí se refleja en el plano PO-5 de zonas de protección. deberá figurar su recorrido como suelo no urbanizable especial.
- En los planos PO-3 de alineaciones y rasantes no se definen rasantes oficiales en los viales.

- En visita de campo se observó que parece estar ejecutándose una cimentación en una zona que en planos aparece como vial, en la parte posterior de la iglesia. deberá comprobarse este extremo y definir la alineación correctamente.
- De igual modo, el trazado de la calle que rodea una nueva manzana edificable en el límite oeste del núcleo atraviesa terreno edificado en la parte de su conexión con la calle Alta.
- En el Plano PO-4-1 deberá reconsiderarse la inclusión como equipamiento e infraestructura de la Hospedería, que más bien es una actividad hotelera privada.
- En el plano PO-4.2 debería analizarse si el colector y la depuradora actuales tienen suficiente capacidad para las demandas derivadas del suelo urbanizable.
- Deberá aportarse un plano de riesgos de inundación, teniendo en cuenta la presencia de un arroyo que atraviesa el suelo urbano propuesto. tampoco se analiza el riesgo derivado de la proximidad de la carretera A-1513.

**C) Catálogo. Artículo 56 del Decreto 52/2002.**

El Catálogo ha sido informado favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

**D) Normas urbanísticas. Artículo 57 del Decreto 52/2002**

Deberán analizarse y corregirse las siguientes cuestiones:

- En el artículo 1 deberá sustituirse la referencia a la Ley 8/2007 de suelo por el Texto Refundido de la Ley de suelo, aprobado por R.D.L. 2/2008.
- En el artículo 4 se deberán reflejar los criterios de revisión establecidos por la Ley 1/2008 en el artículo 72.2 de la ley 5/1999.
- En los capítulos 2, 3, 4 y 5 del Título I habrá que tener en cuenta que la legislación vigente en el momento de aprobación de este Plan General será la ley 3/2009, por lo que pueden variar los procedimientos allí expuestos para la obtención de licencias y la órdenes de ejecución.
- En el artículo 39 se alude a un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anterior, que no existe en el municipio de Bezas.
- En el artículo 45 se incluye en el uso hotelero a las residencias de ancianos asilos, que son propiamente equipamientos asistenciales.
- En el artículo 67, relativo a basureros y estercoleros, fija una distancia mínima de 1.00 m de cualquier posible vertedero a lugar habitado. Deberá corregirse este error.
- El Título IV deberá incorporarse al Título VII en el capítulo dedicado al suelo no urbanizable especial, pues trata de protecciones de terrenos clasificados como tales.
- En el artículo 73 deberá sustituirse la referencia al Reglamento de Alta tensión de 1968 por el reglamento vigente, que fue aprobado por R.D. 223/2008.

- En el artículo 74 no se hace referencia al R.D. 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
- En el artículo 75, la zona de servidumbre de cauces públicos está establecida en 5 metros, no en 3.
- En el artículo 80, relativo a la polución de las aguas, no se hace ninguna referencia al Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, ni al reglamento de vertidos a las redes de saneamiento municipales, aprobado por Decreto 38/2004.
- En artículo 82 deberá concordar con el 67 en cuanto a distancias de vertederos a lugar habitado.
- En el artículo 89 se habla de que los sectores de suelo urbano no consolidado son áreas pendientes de la redacción de un Plan Especial. Esta afirmación no coincide con la expresada en las fichas urbanísticas de estos ámbitos y en la Memoria justificativa, aunque es correcta, y lo incorrecto es dejar la ordenación de estos suelos a un estudio de detalle posterior.
- En el artículo 98 deberá reconsiderarse y en su caso justificarse que los porches no computen edificabilidad.
- En el artículo 102 no se indica si los sótanos y semisótanos computan edificabilidad y en que porcentaje.
- En el artículo 114.2, relativo a cubiertas, solamente se indica que el material de cubierta deberá tener tonos rojizos, sin entrar a valorar qué materiales están prohibidos en las cubiertas de los edificios.
- Entre los usos permitidos en la zonificación Casco urbano (artículo 124) no aparece el uso de espacios libres
- En el artículo 133, relativo a la zona extensión de casco, se permite el uso comercial en edificios de vivienda colectiva, pero esta zonificación se refiere a vivienda unifamiliar.
- En el artículo 150 deberá mencionar las determinaciones establecidas en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 1/2008.
- En el artículo 159 se recomienda la existencia de un sistema separativo de evacuación de aguas en polígonos industriales, que no se prevén en este Plan General.
- La dotación mínima de agua por habitante y día es de 300 litros en el artículo 160, que no coinciden con los empleados en los cálculos de la Memoria (220). En este mismo artículo se menciona la NBE-CPI 96 que fue derogada por el Código Técnico de la Edificación.
- En el artículo 161, relativo a exigencias mínimas de la red de energía eléctrica, deberá tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 74.5 del decreto 52/2002, relativo al soterramiento de centros de transformación en urbanizaciones residenciales.



- En el artículo 169 se hace referencia al plano O.2.1, que no existe. deberá hacerse referencia a la Disposición Transitoria 4ª de la ley 1/2008.
- En el artículo 170, relativo a la delimitación de sectores se hace referencia a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 5/1999, pero en realidad es el artículo 39 el que se refiere a este tema.
- En el artículo 174, relativo a la formación de núcleo de población, se deberá tener en cuenta para su aplicación a casos concretos en el futuro el hecho de que la Ley 5/1999 está derogada por la ley 3/2009.
- En el artículo 175.1.b) de las normas, se habla de las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras, pero le falta añadir "públicas".
- En el artículo 175.6 no se hace referencia al Decreto 94/2009 por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre instalaciones ganaderas.
- En el artículo 186 se hace referencia a la Ley de Montes de 1957. Actualmente está en vigor la Ley 15/2006 de Montes de Aragón.
- En el artículo 196 se permiten en suelo no urbanizable construcciones destinadas esparcimiento familiar con una superficie máxima de 75 m2 y una parcela mínima de 2.500 m2, no destinadas a vivienda permanente. deberá reconsiderarse este supuesto y las restricciones a imponer, que podría dar lugar a la proliferación de segundas residencias encubiertas en parcelas de pequeña superficie, y también a la formación de pseudo-núcleos de población en suelo no urbanizable.
- En el capítulo 4º del Título VII, relativo a normas de tramitación de actuaciones en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta que ya no está en vigor la Ley 5/1999, sino la Ley 3/2009.

#### **E) Estudio económico. Artículo 58 del Decreto 52/2002**

Su contenido se ajusta en parte a lo previsto en el artículo 40 de la ley 5/1999, modificado por la Ley 1/2008, pues se incluye un análisis del impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas, aunque hay que hacer las siguientes consideraciones:

- No se realiza una evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios previstos para el suelo urbanizable delimitado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 58.a) del decreto 52/2002. Además, la misma evaluación para las actuaciones previstas en suelo urbano.
- No se determina el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.

- Debería analizarse la posibilidad de que se realice una actuación de urbanización y no se materialicen simultáneamente la mayoría de las viviendas, y los costes que el mantenimiento de los servicios supondrían para el municipio.

**En virtud de lo expuesto, el CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ:**

**PRIMERO.- DENEGAR, DE FORMA PARCIAL, la APROBACIÓN DEFINITIVA del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de BEZAS,** conforme a lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, al considerarse incumplidos, de forma sustancial los requisitos materiales en los siguientes ámbitos territoriales:

**La totalidad del Suelo Urbanizable** propuesto en sus **categorías de Delimitado ( Sector A) y no Delimitado ( Área 1)** ya que la densidad establecida para esta clase de suelo supone una previsión máxima de 77 viviendas considerándose excesiva esta previsión, teniendo en cuenta la elevada superficie de suelo urbano que se clasifica, que supone un incremento del número de viviendas de 157 con respecto a las actuales, lo que no se justifica ni desde el punto de vista de la población del municipio ni tampoco desde la existencia de una demanda de segunda residencia que lleve a prever la necesidad de suelos urbanizables en el horizonte del Plan General. En consecuencia, no se encuentra justificada la propuesta de clasificación de suelos urbanizables en el municipio incumpléndose lo dispuesto en el art. 32. 3 c) de la Ley 5/99.

**SEGUNDO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, DE FORMA PARCIAL, el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de BEZAS,** conforme a lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, pueden considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

**1.- El suelo urbano consolidado de:**

-Todos los terrenos incluidos en la delimitación actual catastral de urbana que tienen su reflejo en el Plano PI-2 y que cumplen con todos los requisitos del art. 13 de la Ley 5/99.

-La ampliación de 4.911 m<sup>2</sup> al sur del núcleo urbano puesto que ya existen varias edificaciones residenciales de reciente construcción, que cuentan con los servicios urbanísticos y acceso rodado y se corresponden con las manzanas 33 a 37 del Plano de Consolidación presentado.

-La Ampliación de 4.247 m<sup>2</sup> al suroeste del núcleo urbano que se trata fundamentalmente de la Hostería Las Majadillas, situada al pie de la carretera A-1513 y de un pequeño almacén municipal.

-La franja de terrenos situadas al sur de los Sectores de Suelo Urbano no consolidado S1.1 y S1.2 que se corresponden con las manzanas 16 y 19 del Plano de Consolidación de la Edificación.

-Las manzanas 8, 12 y 13 del Plano de Consolidación que incluyen el lavadero municipal .

**2.- El Suelo no urbanizable en sus categorías de Genérico y Especial** con los reparos que obran en el presente acuerdo, teniendo en cuenta que en la actualidad la autorización de vivienda unifamiliar aislada en esta clase de suelo únicamente se permite para los municipios que dispongan de Plan General Adaptado a la nueva Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón tal y como obra en la Disposición Transitoria Séptima apartado segundo de dicho texto legal. No obstante podrá admitirse de forma justificada la inclusión de la posibilidad de autorizar la Vivienda Unifamiliar Aislada en Suelo no Urbanizable conforme a lo dispuesto en el art. 30 de La Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

**TERCERO.- SUSPENDER, DE FORMA PARCIAL, la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de BEZAS,** de conformidad con lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de la citada Ley al considerar que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

**1.- La totalidad del suelo urbano no consolidado ( Sectores S1.1, S1.2 y S2)** puesto que deberán delimitarse Unidades de Ejecución o Planes Especiales de Reforma Interior de acuerdo con lo dispuesto en el art. 35 de la Ley 5/99 que no permite la ordenación pormenorizada mediante la figura de un Estudio de Detalle.

**2.- Las manzanas 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del Suelo Urbano Consolidado situadas al Norte del Municipio y las manzanas 1 y 14 de la propuesta de ampliación como suelo urbano consolidado situado al oeste del municipio,** puesto que no queda acreditado el cumplimiento de todos los requisitos del art. 13 para su inclusión en esta categoría de suelo aunque podría llegar a contar con dichos servicios pudiendo incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado.

**CUARTO.-** Suspende la publicación del acuerdo, respecto a la aprobación definitiva parcial y consecuentemente su ejecutividad, hasta tanto se presente un ejemplar del documento técnico que subsane los reparos de este acuerdo.

**QUINTO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **BEZAS,** con ofrecimiento de los recursos procedentes **y al redactor** para su conocimiento y efectos.

Y para que así conste, a los efectos que sean procedentes, expido la presente certificación de orden y con el Visto Bueno de la presidencia.

En Teruel a,

Vº Bº

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO,

Fdo.: Pilar Lou Grávalos