

D^a. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 30 de octubre de 2012, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

3.- 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 fue tratado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 26 de enero de 2012, tomando el siguiente acuerdo:

“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 m² 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 m² 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.- Suspender 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 este Acuerdo . . . “.

SEGUNDO.- Tras este acuerdo, con fecha 18 de septiembre de 2012, ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel, escrito del Ayuntamiento de Bezas en solicitud de la Aprobación Definitiva de su Plan General de Ordenación Urbana, modificando la documentación técnica y aportándose un nuevo acuerdo plenario el 4 de septiembre de 2012 de someter de nuevo dicha documentación a exposición pública, realizándose en el Boletín Oficial de la Provincial de 28 de septiembre de 2012, aún considerando que no se producen modificaciones sustanciales con respecto a la documentación aprobada provisionalmente el 24 de abril de 2011. Con fecha 29 de Octubre de 2012 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel certificado de la Secretaria del Ayuntamiento en el sentido de que no se han producido alegaciones durante este trámite de información pública.

Se presenta un ejemplar de documento técnico en formato papel, redactado por la Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos M^a Dolores Jiménez Carbó, fechado en abril de 2012, en el que no figura ninguna diligencia de aprobación inicial o provisional.

Posteriormente el equipo redactor ha remitido la nueva documentación técnica en formato digital. El documento de Plan General de Ordenación Urbana de Bezas sigue estando estructurado en dos tomos con el siguiente contenido:

TOMO I

Memoria:

Memoria Informativa.

Memoria Justificativa.

Anexos:

- Nº 1.- Ampliaciones de suelo urbano.
- Nº 2.- Anexo de síntesis. Cuadros de superficies.
- Nº 3.- Justificación de la adecuación al artículo 214.a) de la Ley 5/1999.
- Nº 4.- Justificación de adecuación al artículo 101.2 de la Ley 5/1999.
- Nº 5.- Cambios realizados respecto al PGOU aprobado el 28 de septiembre de 2009.
- Nº 6.- Acuerdo adoptado por la C.P.U. el 26 de enero de 2012.
- Nº 7.- Subsanado de deficiencias según acuerdo de la C.P.U.

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 10 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.- 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 y Prospección Arqueológica y delimitación topográfica de yacimientos.

TOMO II

Normas Urbanísticas. En ellas se elimina el título VI, relativo a la regulación del suelo urbanizable, y se adjuntan dos anexos, relativos a los coeficientes de ponderación de usos para el cálculo del aprovechamiento medio y a las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado.

Estudio Económico, que incluye el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas.

Documentación Ambiental:

Memoria Ambiental.

Determinaciones a la Memoria Ambiental.

TERCERO.- Asimismo, y previamente a la nueva documentación presentada, en el expediente obran los informes preceptivos emitidos por las siguientes administraciones sectoriales y cuyo cumplimiento no se ha reflejado expresamente en el documento técnico:

- 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:

- 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.

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 regirán 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.

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 siete anexos, entre los que se encuentra un anexo de síntesis y un cuadro de superficies. Con respecto a los documentos que señala el artículo 50 del Decreto 52/2002 la nueva documentación se puede considerar correcta.

A1) Memoria Informativa.

El documento sigue constando de diecisiete apartados y una conclusión. El apartado 1 describe la situación y los datos generales del municipio de Bezas, como superficie (26,32 km², 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 km² 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:

Zonas	Superficie (m2)	%
Casco Urbano	15.633,00	59,42
Equipamientos	845,00	3,21
Zonas Verdes	230,00	0,87
Viarío	9.603,00	36,50
TOTAL	26.311,00	100,00

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 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 2011		NUEVA PROPUESTA	
		m2	%	m2	%	m2	%
Suelo Urbano							
Consolidado	Casco urbano	15.633	59,42	25.571	38,81	21.501	36,92
	Equipamientos	845	3,21	2.043	3,10	2.043	3,51
	Espacios Libres	230	0,87	230	0,35	230	0,39
	Viario	9.603	36,50	27.329	41,47	23.661	40,63
	TOTAL	26.311	100,00	55.173	83,73	47.435	81,45
No Consolidado	Sector 1.1	0	0,00	3.738	5,67	3.738	6,42
	Sector 1.2	0	0,00	1.914	2,91	2.000	3,43
	Sector 2	0	0,00	5.068	7,69	5.068	8,70
	TOTAL	0	0,00	10.720	16,27	10.806	18,55
TOTAL SUELO URBANO		26.311	100,00	65.893	100,00	58.241	100,00

TOTAL MUNICIPIO		ha	%	ha	%	ha	%
Suelo Urbano		2,63	0,10	6,59	0,25	5,82	0,22
Suelo Urbanizable							
	Delimitado	0,00	0,00	1,11	0,04	0,00	0,00
	No Delimitado	0,00	0,00	1,08	0,04	0,00	0,00
Suelo No Urbanizable							
	Especial	0,00	0,00	2.508,77	95,32	2.508,77	95,32
	Genérico	2.629,37	99,90	114,45	4,35	117,41	4,46
	TOTAL	2.632,00	100,0	2.632,00	100,00	2.632,00	100,00

A la vista del anterior cuadro, se reduce la propuesta de clasificación de suelo urbano en 7.652 m2 con respecto a la realizada en 2011, principalmente en el suelo urbano consolidado. Del mismo modo, se elimina la clasificación de suelo urbanizable, tanto delimitado como no delimitado. Se mantienen los tres

sectores delimitados en suelo urbano no consolidado, y uno de ellos, concretamente el sector S-1.2 incrementa su superficie en 86 m2. 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 cuanto al **suelo no urbanizable**, se distinguen 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

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 214.a) 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. Del mismo modo, se incluye el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 26 de enero de 2012 y el resumen de las correcciones realizadas a consecuencia del mismo.

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

La Memoria del Plan General presenta un Anexo de Síntesis que incluye 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 del suelo urbano. El plano de alineaciones y rasantes se aporta a escala 1:500, así como el de sistemas generales. 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.

La nueva documentación es idéntica a la anteriormente informada en enero de 2012.

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, que regulaba el régimen general del suelo urbanizable, ha sido eliminado de las Normas Urbanísticas.

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 dos 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 y las fichas urbanísticas de los tres sectores definidos en suelo urbano no consolidado. Se ha eliminado el anexo relativo a las conexiones del suelo urbanizable con los sistemas generales.

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. En la nueva documentación presentada se han rehecho los cálculos, teniendo en cuenta la eliminación de los suelos urbanizables con respecto a la primera propuesta.

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.

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.

Tras el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 26 de enero de 2012, el 4 de septiembre de 2012 se acuerda por el pleno Ordinario del Ayuntamiento de Bezas someter a Información Pública el nuevo documento técnico redactado, aunque se considera que los cambios introducidos en el mismo no implican una modificación sustancial del modelo de ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana.

En cuanto a la nueva documentación remitida, no ha sido objeto de nuevos informes sectoriales, pero al tratarse las modificaciones efectuadas fundamentalmente de reducciones en la clasificación de suelos urbanos y eliminación de los urbanizables, se considera que no resulta necesaria la nueva emisión de estos informes.

2.- Propuesta de clasificación.

La nueva propuesta de clasificación planteada reduce la superficie de suelo urbano de 65.893 a 58.241 m², como consecuencia de los reparos establecidos en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 26 de enero de 2012. En el mismo sentido, se elimina en su totalidad la superficie que se clasificaba como suelo urbanizable, tanto en la categoría de delimitado como en la de no delimitado. Como consecuencia de esta nueva propuesta, la capacidad residencial máxima estimada en el horizonte del Plan General pasa de 234 a 122 viviendas, que sumadas a las 102 actuales suponen un total de 224. Aún tratándose de una cifra que supone un incremento importante del número de viviendas potenciales, se considera que la clasificación de los suelos propuestos como urbanos, que es reglada según la Ley Urbanística, está justificada en todas las ampliaciones previstas, al disponer dichos terrenos de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que no existe un instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Bezas, por lo que la medición del suelo urbano actual se basa en la última revisión catastral realizada, que no se corresponde con la realidad urbanística y edificatoria del núcleo urbano de Bezas.

A continuación se valoran las propuestas de clasificación de los terrenos en las clases de urbano y no urbanizable.

En lo que respecta al **suelo urbano**, de los 58.241 m² clasificados se incluyen 47.435 m² en la categoría de suelo urbano consolidado y 10.806 m² 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 214.a) de la Ley 5/1999 (aplicable a los municipios con población inferior a 500 habitantes) para el conjunto de la superficie edificable propuesta en el suelo urbano, al obtener que se encuentra consolidado por algún tipo de edificación el 55,48% de la superficie edificable. En consecuencia, se cumple globalmente la condición establecida en el citado artículo para el conjunto del suelo urbano clasificado en el Plan General.

En el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo el 26 de enero de 2012 se aprobó definitivamente la clasificación como suelo urbano consolidado de los terrenos incluidos en la delimitación catastral de las fincas urbanas del núcleo de Bezas, reflejada en el plano de información PI-2, así como parte de las ampliaciones de suelo propuestas. Ahora se producen en estos ámbitos algunas variaciones:

- La ampliación de 4.911 m² propuesta al sur del núcleo urbano, entre el arroyo y la carretera A-1513. Con respecto a esta propuesta, se ha observado una ligera variación de la superficie clasificada como suelo urbano consolidado, que hace que la superficie ampliada pase de 4.911 a 5.036 m². La variación ha sido justificada en el Anexo VII de la Memoria Justificativa, haciendo referencia a que se modifica la alineación trasera de dicha manzana de forma que no se queda un terreno vacío entre la manzana y el camino que discurre por detrás.
- La ampliación de 4.247 m² al suroeste del municipio, principalmente destinada a la inclusión en suelo urbano de los terrenos de la hospedería y dos pequeños almacenes existentes, ahora se propone de 5.078 m², sin que pueda apreciarse en los planos PO-2 la diferencia de superficie incluida ahora con respecto a la anterior propuesta.
- La franja de terrenos situada al sur de los sectores S-1.1 y S-1.2 del suelo urbano no consolidado, correspondiente a las manzanas 16 y 19 del plano de consolidación (anexo nº 3 de la memoria justificativa) de la edificación. En la nueva propuesta, estas dos manzanas han variado algo su configuración, con el fin de adecuarse a la realidad edificatoria, por lo que se considera igualmente correcta su nueva definición.
- En las manzanas nº 8, 12 y 13 del plano de consolidación (anexo nº 3), situadas al este y que incluyen el lavadero municipal, no se ha modificado su configuración, por lo que sigue vigente el pronunciamiento anterior.

Por otra parte, en el citado acuerdo se suspendió la aprobación definitiva de los siguientes ámbitos del suelo urbano:

- La totalidad del **suelo urbano no consolidado**, por tener que fijar como instrumento de ordenación pormenorizada posterior de los tres sectores un Plan Especial de Reforma Interior y no un Estudio de Detalle, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley

5/1999. En la nueva propuesta se introduce en las fichas urbanísticas de los tres sectores la ordenación pormenorizada mediante Plan Especial, así como la necesidad de dar cumplimiento a las cesiones establecidas en el capítulo 3º del Título II del Decreto 52/2002, y se establece el sistema de actuación por compensación para los tres sectores, por lo que se considera correcta su definición. Con respecto a las tipologías edificatorias aplicadas, se considera adecuada la de extensión de casco en el sector S-1.1 y la de casco urbano en el sector S-1.2, más próximo al suelo urbano consolidado y con edificaciones existentes en su ámbito. En el sector 2 también se asigna la tipología de casco urbano, debido a la existencia de edificaciones en su ámbito que responden a esta tipología.

- En cuanto a las manzanas nº 2, 3, 4, 5, 6 y 7 situadas al norte del núcleo, se justifica su inclusión en el suelo urbano consolidado por la existencia comprobada de los servicios de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, así como acceso rodado. Se ha reducido, no obstante, la superficie de las manzanas 5 (que ahora se subdivide en 1 y 5), 6 y 7, eliminando algunos terrenos no edificados. Se considera correcta su clasificación como suelo urbano consolidado, atendiendo a las justificaciones aportadas.
- Las manzanas nº 1 y 14 de la anterior propuesta de clasificación del suelo urbano consolidado han sido eliminadas en el suelo urbano de la nueva propuesta, por no estar justificada la existencia de los servicios urbanísticos básicos. Se considera correcta esta decisión en el caso de la manzana nº 14, que es un terreno de cultivo situado a distinto nivel de la calle con la que linda. En el caso de la antigua manzana 1, tal vez podría haberse planteado su inclusión en el suelo urbano no consolidado, pero se acepta su desclasificación, entendiendo que en el futuro podría replantearse esta decisión, siempre que previamente se hayan desarrollado los sectores S-1.1 y S-1.2.

En lo que respecta al **suelo urbanizable**, y de acuerdo con la denegación acordada por el Consejo Provincial de Urbanismo, el Plan General no propone la clasificación de ningún terreno como urbanizable, al

no estar justificada por la dinámica urbanística experimentada en los últimos años ni por la demanda de suelo residencial existente en el municipio en la actualidad.

En cuanto al **suelo no urbanizable**, el Plan General incluye en esta clase el 99,78% de la superficie del término municipal, 2.626,18 hectáreas, de las que 117,41 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. Se ha

incrementado algo la superficie incluida en suelo no urbanizable genérico debido a la desclasificación de los suelos urbanizables.

En lo relativo al Suelo No Urbanizable Especial, se siguen manteniendo las mismas categorías establecidas en la primera documentación.

En el capítulo 2º del Título VII de las Normas Urbanísticas se siguen regulando 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.

Esta clase de suelo ya fue aprobado definitivamente en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo, de 26 de enero de 2012, si bien con algunos reparos. Con respecto a la posibilidad de autorizar la vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, en el acuerdo se indicó que, a pesar de que la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 3/2009 establece la necesidad de adaptar los planes generales a la citada ley, y ser éste un plan redactado al amparo de la Ley 5/1999, podría admitirse de forma justificada la inclusión de tal posibilidad en el presente Plan General, cumpliendo las determinaciones establecidas en el artículo 30 de la ley 3/2009. La nueva documentación incluye en el artículo 151 de las Normas Urbanísticas, relativo a la formación de núcleo de población, que “a los efectos de las condiciones establecidas en el Artículo 30.3 y en el 256.2 de la LUAr, se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no concorra alguna de las condiciones establecidas en los citados artículos y la edificación tenga la consideración de aislada”. La redacción dada a este artículo hace posible que se autoricen edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada en las que concurren todas las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de núcleo de población enumeradas en el artículo 30.3 de la Ley 3/2009 salvo una, por lo que no se está dando cumplimiento a lo dispuesto en el citado artículo.

Deberá incluirse en la redacción normativa que se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando concorra alguna de las circunstancias objetivas establecidas en los artículos 30.3 y 246.2 de la Ley 3/2009.

En cuanto a la inclusión de la protección de las líneas de alta tensión en el suelo no urbanizable especial, ésta se ha producido en el artículo 166 de las Normas Urbanísticas. En lo que respecta a las vías pecuarias, se manifiesta en el Anexo nº 7 de la memoria que se ha comprobado nuevamente la inexistencia de vías pecuarias que atraviesan el término municipal de Bezas.

3.- Documentación técnica.

En cuanto a la subsanación de los reparos establecidos en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo el 26 de enero de 2012, cabe hacer las siguientes consideraciones.

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. No se establecieron reparos.

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

Cumple lo dispuesto en este artículo. Se han subsanado los reparos formulados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 26 de enero de 2012.

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

Se presenta un escueto Anexo de Síntesis en el Anexo nº 2.

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 subsanado formulados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 26 de enero de 2012.

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

Se presentan ocho grupos de planos, algunos de ellos con dos hojas. Hay que hacer constar que se han cumplido los reparos formulados en el anterior acuerdo, excepto que no se aporta un plano de riesgos de inundación, justificando esta decisión en la emisión de informe favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que solamente hacía referencia a los terrenos clasificados como urbanizables, y que en la nueva documentación se han desclasificado. Se considera que, de acuerdo con el informe de la Dirección General de Interior, resulta recomendable la elaboración de este estudio y su reflejo en un plano, con el fin de adoptar las medidas de protección que resulten convenientes para evitar los efectos de posibles avenidas en el núcleo de Bezas.

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

El Catálogo ha sido informado favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. No se formularon reparos en el acuerdo de 26 de enero de 2012.

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

Se han corregido todos los reparos formulados en el acuerdo de 26 de enero de 2012 del Consejo, con las siguientes excepciones:

- En el artículo 45 se sigue incluyendo en el uso hotelero a las residencias de ancianos y asilos, que son propiamente equipamientos asistenciales.
- Se ha eliminado el Título VI, relativo al régimen urbanístico del suelo urbanizable, pero no se ha modificado el número de orden del Título VII, relativo al suelo no urbanizable.
- En el artículo 151, como ya se ha mencionado anteriormente, se hará referencia expresa a la Ley 3/2009, y se deberá redactar el apartado correspondiente al riesgo de formación de núcleo de población de modo que se pueda apreciar ese riesgo con la concurrencia de una de las circunstancias establecidas en los artículos 30.3 y 246.2 de la Ley 3/2009, y no con la concurrencia de todas al unísono, como se deduce de la redacción dada.

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, y se corrigen las cifras de este análisis en función de la nueva previsión de incremento del parque de viviendas que se deriva de la propuesta de clasificación. No obstante, no se menciona ni valora de forma estimada ninguna inversión en infraestructuras y equipamientos a lo largo del horizonte del Plan General, lo que no deja de resultar curioso con el incremento previsto del parque de viviendas.

F) Informes Sectoriales

Hay que hacer constar que el documento que se apruebe definitivamente deberá incorporar expresamente el cumplimiento de las prescripciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por las distintas administraciones, que tengan el carácter de vinculantes.

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

PRIMERO.- 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, por considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en lo relativo al **Suelo Urbano en su totalidad, incluido en las categorías de Consolidado y No Consolidado.**

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana y del contenido normativo no pendiente de reparos, según lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta y en el art. 73.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **BEZAS** y a los interesados 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,
P.A.,

Fdo.: Francisco J. Jarque Chavarría