



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

**CERTIFICO:** Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día **14 de Junio de 2022**, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

**1.- BEZAS.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA . (C.P.U. 2022/19)**

Visto el expediente relativo a la **Modificación Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**, se observan los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- ANTECEDENTES**

Con fecha 15 de marzo de 2022 el Consejo Provincial de Urbanismo acordó suspender la aprobación definitiva de la modificación nº 1 del Plan General de ordenación urbana de Bezas, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, hasta que se presentara una documentación técnica que:

- Justificara adecuadamente la modificación de la calificación propuesta.
- Calculara correctamente las reservas relativas que exige el Texto Refundido de la Ley de Urbanística.
- Analizara los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, y justificadamente si así resulta coherente, proponga la minoración o excepción de estas reservas.
- Subsanara el resto de los reparos documentales y procedimentales detectados.

Su apartado octavo, contenía la valoración de la propuesta que se transcribe a continuación:

**"1.- Sobre la Tramitación.**

*Analizado el expediente de la modificación aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Bezas, se considera correcta la tramitación realizada como expediente de modificación y no de revisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que las alteraciones introducidas no se consideran suficientemente relevantes desde el punto de vista de la ordenación estructural establecida en el Plan General. Por todo ello, se considera que no se afecta significativamente la ordenación estructural del Plan General.*



*La modificación del PGOU no se encuentra entre los supuestos señalados en el artículo 12 de la Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, relativo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico*

*Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 15 de noviembre de 2021, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.*

*Tal y como se describe en el documento técnico, la modificación supone un cambio de uso de una superficie de 101 m2, y por lo tanto es de aplicación el artículo 86.7 del TRLUA donde se establece que deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.*

### 2.- Sobre la documentación.

*Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se han aportado los planos que se ven afectados por la modificación.*

*Por otra parte, y de acuerdo con el apartado 4 de la Disposición Transitoria Primera de la Norma Técnica de Planeamiento, se ha cumplimentado la ficha de datos urbanísticos del Anexo V de dicha Norma Técnica y se presenta la documentación técnica en formato digital no editable.*

*No obstante la documentación técnica en su conjunto deberá aportarse en formato papel (mismo formato que el planeamiento vigente), así como en formato digital editable (dwg, Word, Excel), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 y con apartado 6 de la Disposición Transitoria Primera del Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), facilitando de esta forma su integración en las plataformas de información territorial y urbanística de Aragón.*

### 3.- Sobre el contenido.

*Atendiendo al carácter actual del ámbito propuesto para la modificación, se trata de una parcela con frente a la Calle Barranco que actualmente no tiene carácter de vial. En la misma se observan preexistencias*



*edificatorias lo que hace presagiar que la parcela ya ha sido ocupada por algún tipo de edificación en momentos anteriores.*



*Por otra parte, se comprueba el desnivel existente entre la parcela y la calle Barranco con la plataforma o espacio libre situado en la parte trasera.*

*No obstante, la justificación de la modificación no puede limitarse a la incapacidad económica del Ayuntamiento para hacer frente a la materialización de esta conexión.*

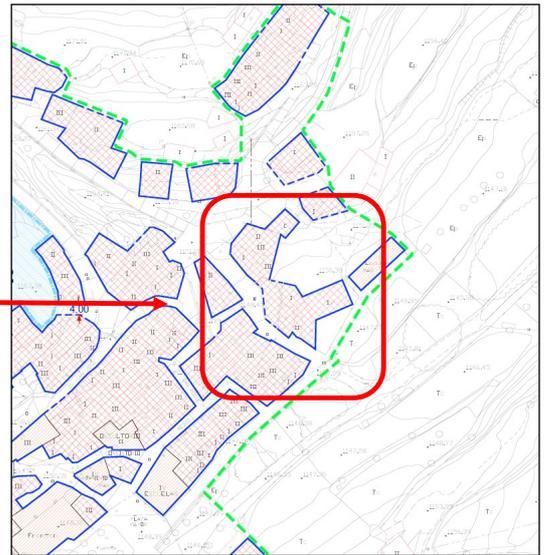
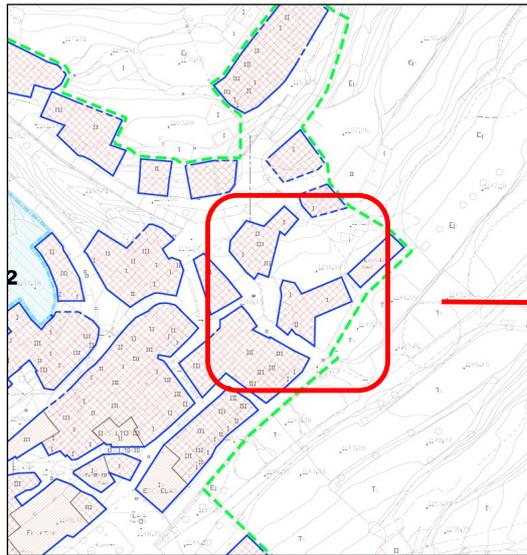
*Podría entenderse la innecesidad de esta conexión por la propia configuración de la trama urbana, o el carácter de solar edificable que tiene la parcela. Todo ello acompañado del interés general que puede revestir para el Ayuntamiento de Bezas (con 63 habitantes) el asentamiento permanente de una familia de 4 miembros, que podría llegar a suponer el incremento de más del 6% de la población del municipio.*

*En definitiva se aprecian posibles justificaciones coherentes que el redactor de la modificación no aporta y deberá hacer constar en la documentación técnica, en consonancia con el art.85.1.a del TRLUA.*



O-2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO -- ESTADO ACTUAL

O-2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO -- ESTADO MODIFICADO



*En lo relativo a la aplicación de requisitos especiales, se hace referencia a la aplicación del art. 86.2 del TRLUA, cuando en este caso concreto sería de aplicación el art. 86.1 del TRLUA por encontrarnos en una modificación de PGOU que afecta al Suelo Urbano incrementando su densidad y edificabilidad.*

*Por otra parte, resulta errónea la previsión que hace el documento sobre las reservas resultantes de los incrementos propuestos:*

- *En primer lugar, nada se menciona de los ratios por habitante para Sistemas Generales Espacios Libres, que el art. 40.1.b.1 del TRLUA obliga a mantener en modificaciones aisladas del PGOU.*



- *En segundo lugar, para la reserva de dotaciones locales equipamientos, en aplicación de las condiciones volumétricas admitidas por el plan, se experimenta un incremento de edificabilidad de 303 m2 construidos, resultantes de multiplicar 101m2 de suelo x 3 plantas al 100% de ocupación. Por ello la previsión potencial de nuevas viviendas debe hacerse a razón de una vivienda por cada 85 m2 construidos de acuerdo con lo dispuesto en el art. 54.1.a del TRLUA, y la previsión de reservas deberían ser para 3,56 viviendas (4 viviendas) y no para 1 sola vivienda.*
- *En tercer lugar, no se hace mención a las reservas para dotaciones locales aparcamientos, que deberían tenerse en cuenta según lo dispuesto en el art. 54.3.a.3º del TRLUA.*

*Por último, el documento concluye con la frase: "Dada la escasa entidad de las nuevas reservas no se consideran las previsiones de estas dotaciones".*

*De acuerdo con las previsiones del artículo 86.1, con carácter excepcional, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto, siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.*

*En este caso concreto ni las reservas han sido correctamente calculadas, ni tampoco se ha aportado análisis de las dotaciones existentes, ni justificación alguna que permita al Consejo Provincial de Urbanismo valorar la aplicación de la minoración o excepcionalidad de la aplicación de los módulos de reserva.*

## **SEGUNDO.- NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.**

Con fecha 26 de mayo de 2022 tiene entrada en el Registro del Gobierno de Aragón nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de Bezas, que se incorpora al citado expediente. La documentación se compone de:

- CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y CATASTRO CON IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO SOBRE LA FINCA AFECTADA 5 AÑOS ANTERIORES. (.pdf)
- DOCUMENTO TÉCNICO. (.pdf)

DOCUMENTO Nº1. MEMORIA

1. ANTECEDENTES



2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
3. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN
4. PROMOTOR
5. EQUIPO REDACTOR
6. TRAMITACIÓN
7. ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD
8. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
9. ESTUDIO DE LOS EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO
10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO E ESTÁNDARES URBANÍSTICOS
11. DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN
12. CONCLUSIÓN

ANEJOS A LA MEMORIA.

ANEJO Nº 1. COMPARATIVOS. ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO.

ANEJO Nº2 DATOS GENERALES. FICHAS NOTEPA

DOCUMENTO Nº 2. PLANOS P.G.O.U.

- PO 2
- PO 3.1
- PO 3.2

**TERCERO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en el art. 85 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Aisladas de los Planes Generales de Ordenación Urbana, así como la intervención del órgano autonómico que ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 34/2020, de 25 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por



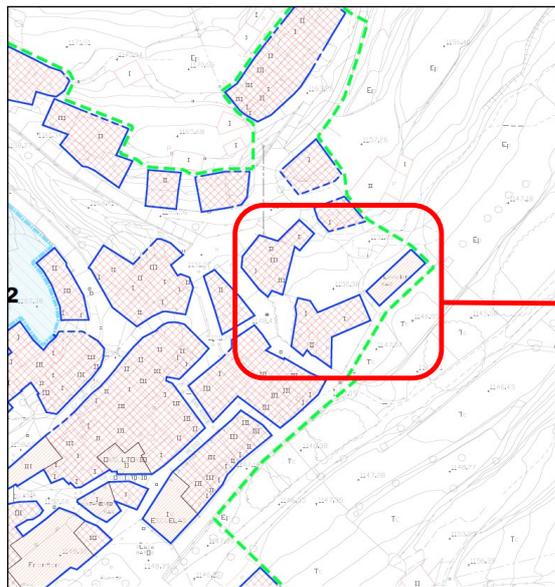
el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

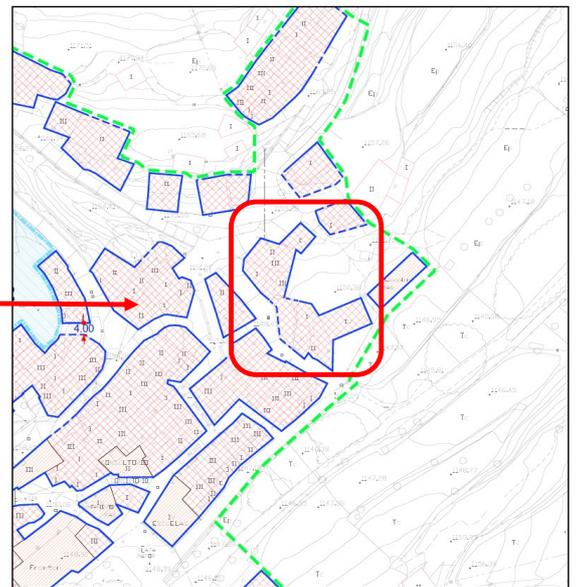
**PRIMERO.-** El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Bezas es un Plan General de Ordenación Urbana elaborado al amparo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo en fecha 30 de Octubre de 2012.

**SEGUNDO.-** El proyecto de modificación aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Bezas tiene por objeto la calificación como Casco Urbano de una zona calificada actualmente como viario.

O-2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO -- ESTADO ACTUAL



O-2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO -- ESTADO MODIFICADO



### TERCERO.- CONTENIDO Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

- La nueva propuesta realiza una justificación basada en la innecesariedad de la conexión entre la Calle Barranco con la zona posterior a través de esta parcela. Del mismo modo, se menciona la preexistencia de restos edificatorios que denotan la ocupación por una vivienda en algún momento anterior. La modificación propuesta proporcionará el asentamiento permanente de una familia de 4 miembros, que unidos a los 63 habitantes



censados en el municipio, supondría un incremento de un 6% de la población con el consiguiente efecto positivo sobre el territorio.

- Se han recalculado los módulos de reserva obteniendo:

- 45 m2 de suelo para el Sistema General de Espacios libres.
- 72 m2 de suelo para Espacios libres relativos a Dotaciones Locales
- 40 m2 de suelo para Equipamientos relativos a Dotaciones locales
- 4 plazas de aparcamiento, de las cuales 1 de ellas debería preverse en espacio de uso público.

- La documentación técnica señala que la localidad de Bezas dispone de todos los equipamientos básicos, no precisando nuevos equipamientos. Concretamente se hace referencia a la existencia del consultorio médico, el salón de actos, el museo, la sala de exposiciones, las dependencias del consistorio para secretaría y plenos, así como un amplio espacio en las antiguas escuelas que es utilizado en ocasiones puntuales para actos culturales.

En cuanto a las zonas verdes, se menciona que la localidad es atravesada por un cauce que ha generado una gran zona de esparcimiento, además de las zonas de alto valor paisajístico y medioambiental que existen en las inmediaciones. Por todo ello, y dada la escasa entidad de la modificación que supone un cambio de calificación de una parcela de 101 m2, se considera que podrían concurrir motivos suficientes para aplicar la excepcionalidad prevista en el art. 86 del TRLUA, a la que insta el Ayuntamiento:

*“art. 86.1 TRLUA: (...) Con carácter excepcional, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto, siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo”.*

- Se aporta documentación del registro de la propiedad que hace constar la identidad del propietario de la parcela objeto de la modificación durante los cinco años anteriores a la iniciación del procedimiento de modificación del Plan General. Por lo tanto, se encontraría subsanada la deficiencia de tramitación advertida en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo.

- Se aporta documentación únicamente en formato digital no editable (.pdf) no subsanando los reparos documentales. Se recuerda que la documentación técnica en su conjunto deberá aportarse en formato papel (mismo formato que el planeamiento vigente), así como en formato digital editable (dwg, Word, Excel), de acuerdo



con lo dispuesto en el artículo 49 y con apartado 6 de la Disposición Transitoria Primera del Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), facilitando de esta forma su integración en las plataformas de información territorial y urbanística de Aragón.

**Vista la PROPUESTA de la Ponencia Técnica, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE BEZAS** de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, condicionado a que la documentación técnica en su conjunto deberá aportarse en formato papel (mismo formato que el planeamiento vigente), así como en formato digital editable (dwg, Word, Excel), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 y con apartado 6 de la Disposición Transitoria Primera del Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), facilitando de esta forma su integración en las plataformas de información territorial y urbanística de Aragón.

**SEGUNDO.-** Suspender la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación hasta que se cumplimente la documentación técnica reseñada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18.2 del Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

**TERCERO.-**Notificar el 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.: Carmelo Bosque Palacín

**Documento firmado digitalmente**