



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

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día **15 de Marzo 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 DE BEZAS**, se observan los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 7 de febrero de 2022, admitiéndose a trámite en fecha 8 de febrero de 2022.

SEGUNDO.- 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; el Decreto de 5 de Agosto de 2019 del Presidente del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 93/2019, de 8 de Agosto del Gobierno de Aragón por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; 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 Bezás 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.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Bezas, que en aplicación del artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, solicita al mencionado órgano autonómico que adopte el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación nº1 del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente administrativo de la modificación está compuesto por:

- Aprobación Inicial de 15 de noviembre de 2021, tal y como consta en el Certificado de Secretaría Municipal con fecha 3 de febrero de 2022.
- Sometimiento a información pública durante un mes desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel (BOPTe nº 224 de 24 de Noviembre de 2021). Figura igualmente reseña de la modificación en el Diario de Teruel de la misma fecha (24 de noviembre de 2021).
- Durante el periodo de información pública no se presentaron alegaciones tal y como consta en el Certificado de Secretaría de fecha 3 de febrero de 2022.
- Informe del Instituto Aragonés del Agua de 3 de diciembre de 2021, en sentido favorable sin prescripciones.

TERCERO.- Con fecha 3 de febrero de 2022 tiene entrada en el Registro del Gobierno de Aragón el expediente remitido por el Ayuntamiento de Bezas, acompañado de la documentación administrativa relativa a la tramitación municipal ya indicada en el apartado anterior y la siguiente documentación técnica:

El documento técnico correspondiente a la Modificación nº 1 del PGOU de Bezas ha sido redactado en octubre de 2021 por el ingeniero de caminos Ernesto Pradas, en soporte digital no editable, sin firma digital ni diligencia de aprobación inicial, compuesto de la siguiente documentación:

DOCUMENTO Nº 1. 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
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.

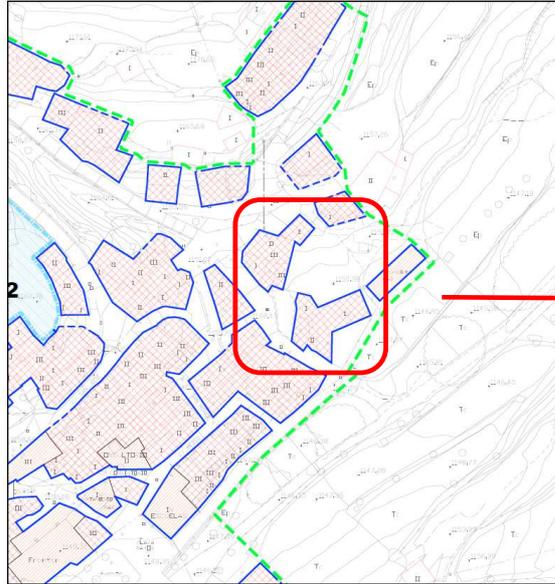
- PO 2
- PO 3.1
- PO 3.2

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establecen en el art. 85.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que establece que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales, cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del citado Texto Refundido, con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan, adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

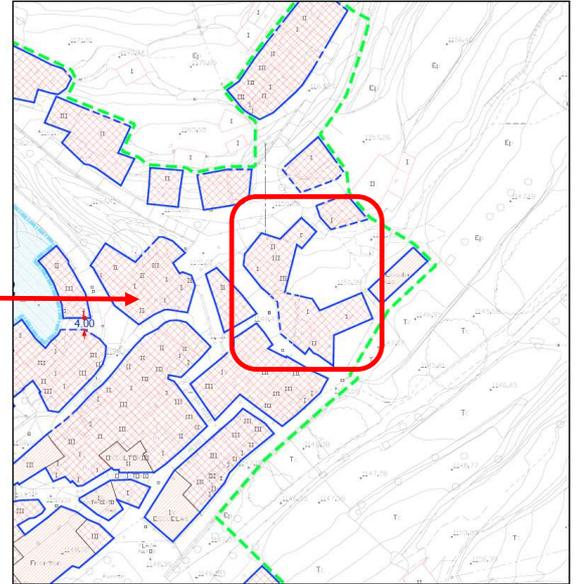
QUINTO.- La modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Bezas tiene por objeto la calificación como Casco Urbano de una zona calificada actualmente como viario.



O-2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO -- ESTADO ACTUAL



O-2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO -- ESTADO MODIFICADO



SEXTO .- La justificación legal de la Modificación

La justificación legal de la presente Modificación se basa en el artículo 83.3 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, que dispone: *“La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.”*

En el artículo 84 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. El citado artículo 84 en su apartado 2 dispone:

“Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población”.

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del TRLUA, para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las variantes que señala el artículo 85.2 de dicho Texto Refundido, que otorgan la competencia para la aprobación



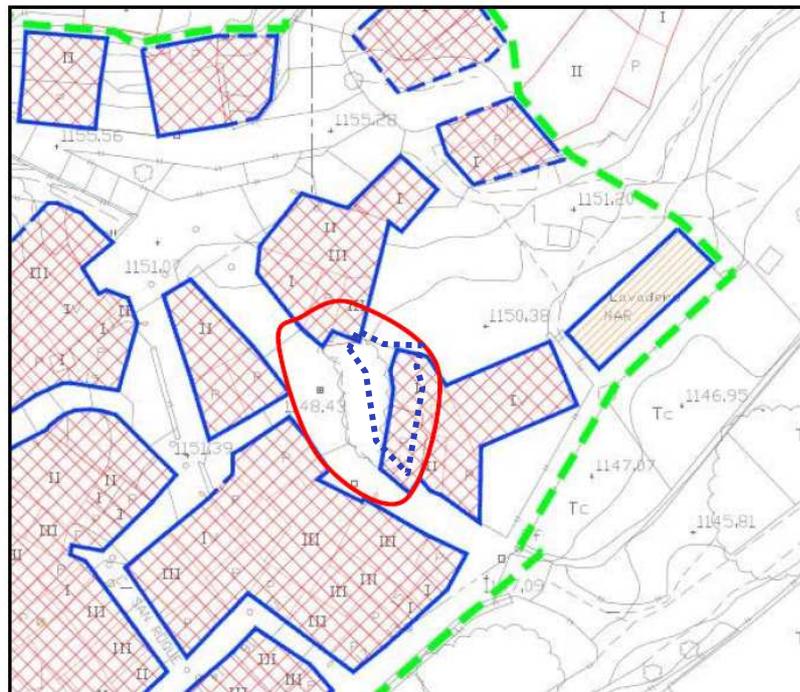
definitiva de las modificaciones aisladas del planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo, órgano que adoptará Acuerdo al respecto en un plazo de tres meses.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 del TRLUA, la documentación técnica deberá contener los siguientes elementos:

- “a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación”.*

SÉPTIMO.- CONTENIDO.

Según la documentación técnica aportada, en la Calle Barranco situada al noreste de la localidad existe una parcela que actualmente se encuentra calificada como viario. El propietario de esta parcela ha solicitado el cambio de calificación con objeto de poder construir su vivienda habitual en la localidad.



El PGOU vigente prevé la conexión de la calle Barranco con un espacio libre previsto en la zona noreste a través de esta parcela. Tras el estudio de esta previsión, la documentación técnica aportada establece que el



desnivel entre ambos espacios es de 3 m y la longitud es de 7 m por lo que el vial tendría una pendiente del 42% y ante esta situación cabría la construcción de unas escaleras. El Ayuntamiento no considera viable económicamente esta actuación y tampoco está entre sus prioridades.

Por lo tanto, ante esta solicitud, el Ayuntamiento de Bezas considera necesario el cambio de calificación de una superficie de 101m² que pasarían a formar parte de la ordenanza Casco Urbano, determinando que los efectos sobre el territorio serán reducidos y en todo caso positivos, con la construcción de una nueva vivienda y el asentamiento de una nueva familia en el municipio.

	Estado Actual	Modificación 1	Diferencia
Sup edificable	21.501	21.602	101
Viarío	23.601	23.560	-101

Según la documentación técnica aportada y en relación a la justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos, son de aplicación de los artículos 86.2 y el 54 del TRLUA y establece que *“sería necesario prever el 10% de la superficie para espacios libres lo que supondrían 10 m²; y 15 m² de dotaciones. (...) Dada la escasa entidad de las nuevas reservas no se consideran las previsiones de estas dotaciones.” se propone la excepción de esta previsión “en consonancia con lo dispuesto en el artículo 86.2 TRLUA.”*

OCTAVO.-VALORACIÓN.

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.

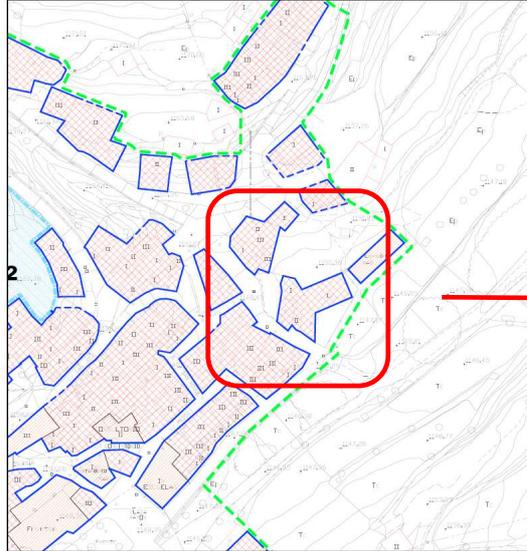
Podría entenderse la innecesariedad de esta conexión por la propia configuración de la trama urbana, o el carácter de solar edificable que tiene la parcela. Todo ello acompañado del interés general que puede revestir para el Ayuntamiento de Bezas (con 63 habitantes) el asentamiento permanente de una 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.

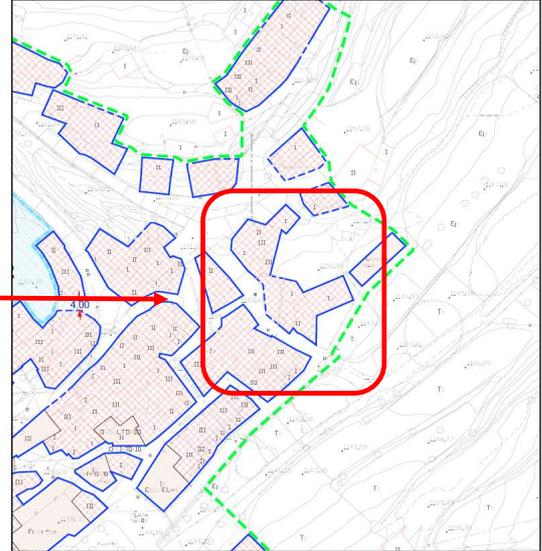




O-2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO -- ESTADO ACTUAL



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.

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

PRIMERO.- 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 presente una documentación técnica que:

- Justifique adecuadamente la modificación de la calificación propuesta.
- Calcule correctamente las reservas relativas que exige el Texto Refundido de la Ley de Urbanística.
- Analice 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.
- Subsane el resto de los reparos documentales y procedimentales señalados

SEGUNDO.- Suspender la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación 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.



Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo
TERUEL



ACUERDO C.P.U 15-3-2022

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **BEZAS**, con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al equipo 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