



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 **31 de Enero de 2023**, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

2.- BEZAS - APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (C.P.U. 2023/4)

Visto el expediente relativo a la **Modificación Nº 2 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 12 de enero de 2023, admitiéndose a trámite en fecha 13 de enero de 2023.

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 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.

La Modificación aislada nº 1 consistió en la recalificación como suelo edificable de una superficie de suelo urbano consolidado de 101 m2, que estaba destinada en el Plan General originario a viario.

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 nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente administrativo de la modificación está compuesto por:

- Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) de 30 de mayo de 2022, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la presente Modificación y se emite el informe ambiental estratégico.

Los motivos de la resolución se fundamentan en que:

- No implica una alteración urbanística relevante de la clasificación del suelo ni de los usos del suelo.
- La modificación no supone una explotación intensiva del suelo ni de otros recursos.
- No se identifican valores naturales relevantes que puedan verse afectados directamente por la modificación, estimándose reducida la magnitud y alcance de los posibles impactos derivados de la misma.

La incorporación de las siguientes medidas ambientales:

- Se deberá atender a las consideraciones recibidas por las administraciones en el proceso de consultas realizado (Dirección General de Ordenación del Territorio).
- Se recomienda la adopción de medidas mitigadoras del cambio climático, relacionadas con minimizar la impermeabilización del suelo, aprovechar el agua de lluvia evitando que se incorpore al sistema de saneamiento municipal, priorizar el aprovechamiento eléctrico y térmico mediante fuentes renovables, y la utilización de especies autóctonas (herbáceas, arbustivas y arbóreas) en los ajardinamientos de las parcelas descartando en todo caso especies exóticas o invasoras.



- Se deberá garantizar la suficiencia de los servicios urbanísticos de forma previa al desarrollo de la modificación, así como la adecuada gestión de las aguas residuales producidas por los mismos.
- Aprobación Inicial en Pleno de 7 de noviembre de 2022, 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 220 de 17 de noviembre de 2022). Figura igualmente reseña de la modificación en el Diario de Teruel de 15 de diciembre de 2022).
- Informe del Instituto Aragonés del Agua de 22 de noviembre de 2022, en sentido favorable sin prescripciones.
- Informe de Riesgos emitido por el Servicio de Seguridad y Protección Civil del Departamento de Presidencia y Relaciones Institucionales del Gobierno de Aragón. Emitido en sentido favorable, recomendando prestar atención durante las prácticas agrícolas, especialmente en época estival, así como al mantenimiento y uso de la maquinaria destinada a tal fin.
- Certificado de Secretaría de fecha 12 de enero de 2023 de la inexistencia de alegaciones durante el periodo de información pública.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar fechado el 20 de Enero de 2023 en sentido FAVORABLE, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, entendiéndose que la zona donde se ubica la actuación no presenta riesgo de inundación, por lo que no existe afección al régimen de corrientes. Se añade además que el ámbito de la modificación no se encuentra afectado ni por la zona de flujo preferente ni por zona inundable asociada a un periodo de retorno de 500 años.

TERCERO.- El documento técnico correspondiente a la Modificación nº 2 del PGOU de Bezas ha sido redactado en octubre de 2021 por los Ingenieros de Caminos Ernesto Pradas Sánchez y Jorge Paricio Torán, en soporte digital no editable, sin firma digital ni diligencia de aprobación inicial, compuesto por 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 DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS
11. RESOLUCIÓN DEL INSTITUTO ARAGONÉS DE GESTIÓN AMBIENTAL.
12. DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN.
13. CONCLUSIÓN.

ANEJOS A LA MEMORIA.

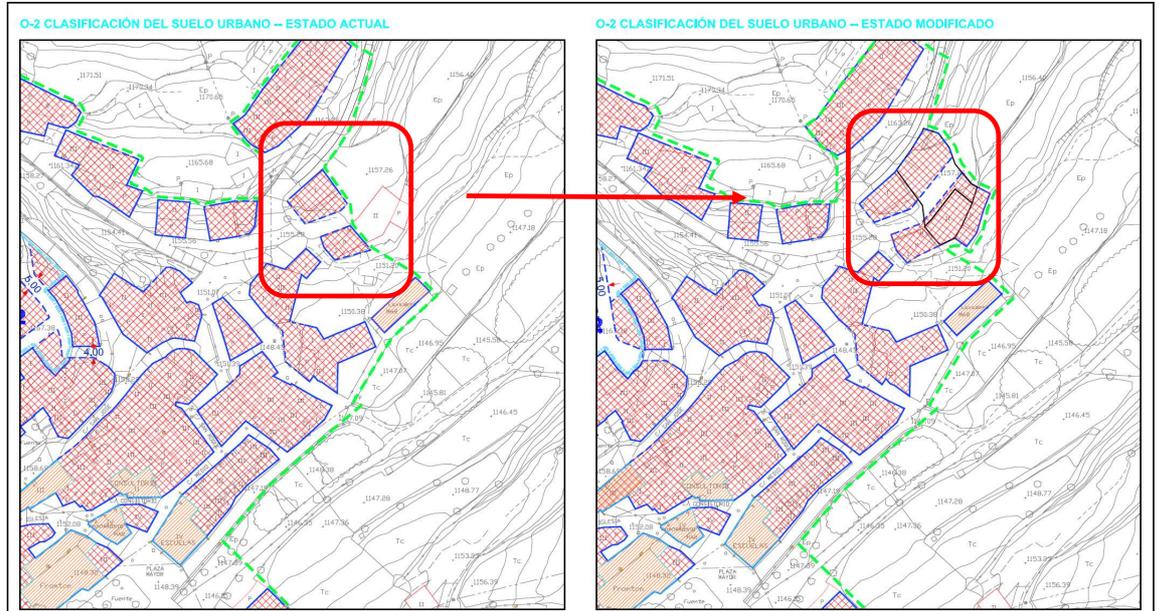
ANEJO Nº 1. COMPARATIVOS. ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO.

ANEJO Nº2 DATOS GENERALES. FICHAS NOTEPA

Así mismo, se adjunta en formato digital no editable el Documento Ambiental Estratégico de la modificación, remitido al INAGA, firmado por el ingeniero de caminos Ernesto Pradas Sánchez.

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 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Bezas tiene por objeto la calificación como Suelo Urbano Consolidado de una superficie de 718 m², clasificada actualmente como suelo no urbanizable genérico.



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



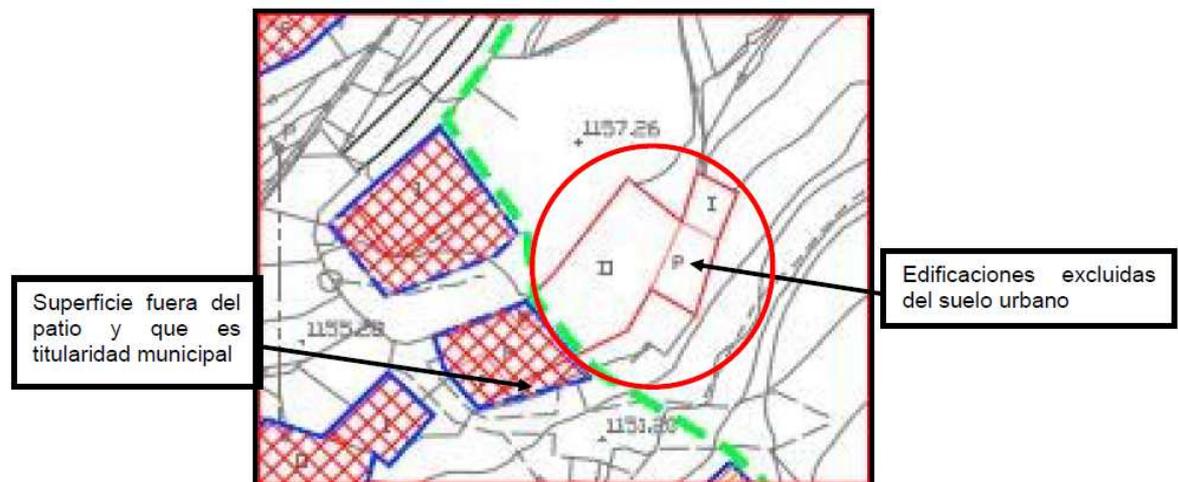
definitiva de las modificaciones aisladas del planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo, órgano que adoptará Acuerdo al respecto en un plazo de tres meses.

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 DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Según la documentación técnica aportada, en la zona de El Regajo, el Plan General incluyó como suelo urbano una nave y el patio de una edificación contigua, delimitando dos manzanas con un tramo de vial que las separa. Sin embargo, esta clasificación dejó fuera del suelo urbano construcciones existentes que fueron empleadas en su momento para distintos usos, incluido el de vivienda.



Los propietarios de las edificaciones y de la era que quedaron fuera del suelo urbano han solicitado al Ayuntamiento su interés por construir dos viviendas para uso propio, ya que el propietario de las construcciones existentes es joven agricultor con intención de establecer su residencia definitiva y el otro propietario, también empadronado en la localidad, desea construir una vivienda en la era para sus descendientes.

Los propietarios se comprometen a la cesión gratuita de los terrenos destinados a viales. El



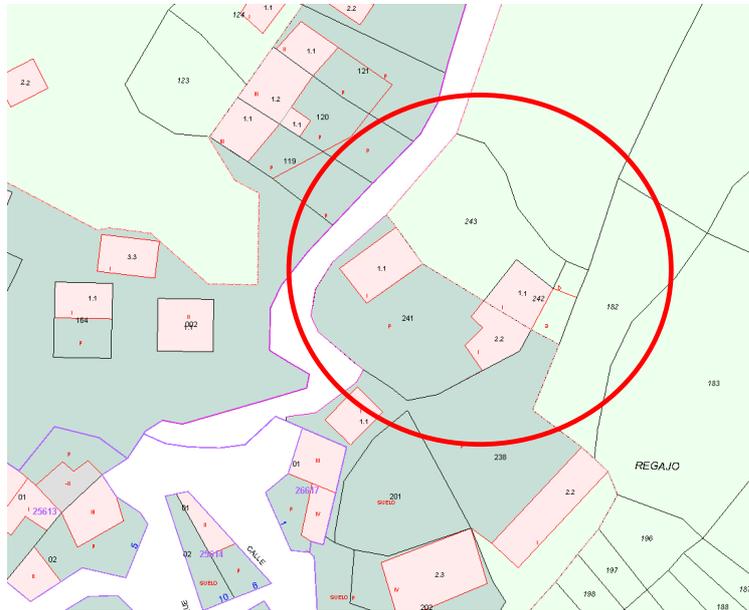
Ayuntamiento considera de interés general facilitar el asentamiento de población que se derivará de esta modificación, y que se cifra en 7 personas (11% de la población estable actual del municipio). A continuación, se sintetiza el cambio en la superficie de viario y edificable que se produce con la modificación.

	Estado Actual	Modificación 1	Diferencia
Sup edificable	21.602	22.200	598
Viario	23.560	23.680	120

Se indica que la modificación no producirá efectos negativos sobre el territorio, sino al contrario, ya que facilita la actividad económica y el asentamiento de población.

En cuanto al cumplimiento de los estándares urbanísticos, se calcula que debería preverse una cesión de 210 m2 para equipamientos, que no se considera precisa, al tener cubiertos ampliamente la localidad todos los equipamientos que la población precisa. En el mismo sentido, los espacios libres proporcionados por el cauce existente en la zona baja del núcleo han generado una gran zona de esparcimiento, y en las inmediaciones se localizan zonas de gran vegetación y alto valor ambiental, que suplen con creces la necesidad de zonas verdes. Por ello, se estima conveniente aplicar la excepcionalidad prevista en el artículo 86.2 del TRLUA para las cesiones dotacionales derivadas de modificaciones de pequeña entidad.





OCTAVO.- VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

1.- Sobre la Tramitación.

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 2 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 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. Por ello, se ha realizado la tramitación ambiental de la Modificación de forma previa a la aprobación inicial, obteniendo resolución favorable del INAGA.

Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 7 de noviembre de 2022, 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 clasificación y uso de una superficie de 718 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, no se han aportado los planos que se ven afectados por la modificación. Únicamente se aporta un anexo comparativo. Por ello, deberán remitirse los planos de ordenación modificados a la escala adecuada para sustituir a los actuales.

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.

Así mismo, la documentación en papel deberá estar firmada por los redactores y diligenciada de aprobación inicial por la Secretaria del Ayuntamiento.

3.- Sobre el contenido.

Con la documentación aportada, se considera que los terrenos podrán adquirir la condición de solar con la mera prolongación de los servicios urbanísticos existentes, ya que las parcelas colindantes ya son suelo urbano consolidado y disponen de ellos. Por tanto, se consideran cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 12, apartados a) y b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), y procede su clasificación como suelo urbano consolidado.

No obstante, hay que hacer constar al Ayuntamiento que los deberes de los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado no solamente se limitan a la cesión de los terrenos destinados a viales (en proporción no superior al quince por ciento), sino que deben completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar y proceder a la regularización de sus fincas para adecuarlas al planeamiento. Todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.4 del TRLUA.

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, no al suelo urbanizable. No obstante, se considera que, en este caso, y dada la menor entidad de la ampliación de suelo urbano prevista, procede mostrar conformidad con la eliminación de las reservas dotacionales de los planes parciales establecida en el citado artículo 86.1 del TRLUA.

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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 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



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

ACUERDO C.P.U 31-1-2023

aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo condicionada al cumplimiento de los reparos documentales que aparecen en este acuerdo.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación cuando se presente la documentación técnica solicitada, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta 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.

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