

DOCUMENTO NÚM. 2

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

1.- PREÁMBULO.....	1
2.- SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO EN EL MUNICIPIO DE BEZAS2	
2.1 ANTECEDENTES	2
2.2 SITUACIÓN ACTUAL	4
3.- MARCO LEGAL.	5
3.1 GENERAL.....	5
3.2 EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL EN LOS PLANES Y PROGRAMAS.....	6
3.3 LOS AVANCES DE PLANEAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.....	8
3.4 LOS PLANES GENERALES SIMPLIFICADOS EN PEQUEÑOS MUNICIPIOS.....	9
3.5 DOCUMENTACIÓN.....	12
3.6 TRAMITACIÓN.....	13
3.7 TRAMITE DE INFORMACIÓN.....	14
3.7.1 Avance.....	14
4.- ÁMBITO.....	14
5.- PROMOTOR.....	14
6.- EQUIPO REDACTOR.....	15
7.- ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO Y CONCLUSIONES DE CARÁCTER URBANÍSTICO.....	15
7.1 SITUACIÓN ACTUAL.....	15
7.2 CONCLUSIONES	16
8.- MODELO DE EVOLUCIÓN URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ..	17
8.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE PLANEAMIENTO.....	18
9.- CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN PROPUESTA.....	22
9.1 ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA.....	22
9.2 SUELO URBANO.....	22
9.2.1 Generalidades y criterios de delimitación	22
9.2.2 Delimitación propuesta.....	23
9.2.3 Justificación del criterio de consolidación de la edificación.....	27
9.2.4 Zonificación del suelo urbano.....	27
9.2.5 Alineaciones.....	28
9.2.6 Normas urbanísticas	29
9.3 SUELO URBANIZABLE.....	29
9.4 SUELO NO URBANIZABLE.....	33
9.4.1 Suelo no urbanizable Especial.....	34
9.4.2 Suelo no urbanizable Genérico.....	38
9.5 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES.....	38
10.- PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.....	39

11.- DOCUMENTOS.....	40
12.- CONCLUSIÓN.....	41

1.- PREÁMBULO.

TURIVING S.A. ha sido contratado por el Ayuntamiento de Bezas, con el objeto de redactar un Plan General de Ordenación Urbana, en el marco de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

El presente documento constituye la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Bezas, con el que se pretende dotar de un instrumento que regule el desarrollo urbanístico del término municipal, ya que el Ayuntamiento considera necesaria una ordenación de la situación actual de la localidad, e iniciar desde la aprobación del Plan un control urbanístico.

El principal objetivo del Plan es dotar al municipio de Bezas de una figura de planeamiento urbanístico, carente en la actualidad, que afecte a la totalidad del término municipal y sea de acorde con las necesidades actuales. Además de cumplir la legislación en materia de suelo, este documento debe servir de instrumento de planificación, de ordenación y de regulación del desarrollo urbanístico de la totalidad del municipio, definiendo los instrumentos de gestión y control más adecuados para los nuevos desarrollos y para las transformaciones en el interior de la trama actual, guardando un equilibrio entre el ámbito rural y el ámbito urbano, conjugando adecuadamente los crecimientos urbanos y los aprovechamientos del suelo con la preservación de los valores productivos, ambientales y paisajísticos del territorio.

La entrada en vigor de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón y 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, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, ha motivado, además, que este documento se realice de acuerdo con los contenidos del nuevo texto normativo autonómico.

A la hora de desarrollar el contenido del Plan, se tendrá en cuenta lo enunciado en el título octavo de la precitada Ley Urbanística de Aragón, en el que se establece el régimen urbanístico para pequeños municipios. Se consideran pequeños municipios aquellos con población de derecho inferior a quinientos habitantes; para estos municipios, se permite la figura urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.

La presente memoria justificativa se redacta al amparo de los artículos 213 y 214 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón y de los concordantes del Decreto 52/2002.

De forma genérica se indica que el Plan se adecua a los siguientes textos:

- a) Ley Urbanística de Aragón de 25 de marzo de 1999, (Ley 5/1999 B.O.A. nº 39, 6 de abril de 1999).
- b) Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen las 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.
- c) Decreto 52/2002, de 19 de febrero, 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.
- d) Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio (B.O.E. 18-IX-78).
- e) Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto (B.O.E. 31-I-79 y 1-II-79).
- f) Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón (B.O.A. nº 81 de 17 de julio de 2006. Corrección de errores de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón (B.O.A. 13 de septiembre de 2006).
- g) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley de suelo (B.O.E. 154 de junio de 2008).

2.- SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO EN EL MUNICIPIO DE BEZAS

2.1 ANTECEDENTES

Bezas actualmente carece de Planeamiento específico para el municipio, por lo que es aplicable la normativa de ámbito provincial, es decir, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel.

En el artículo 62 de la LUA se especifica:

“Las Normas Subsidiarias de ámbito provincial tienen por objeto establecer la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicable en los Municipios que carezcan de Plan General. También cabrá incluir en dichas Normas la delimitación de los suelos urbanos de los Municipios que carezcan de Plan General. También cabrá incluir en dichas Normas la delimitación de los suelos urbanos de los Municipios que carezcan de ella, en el supuesto previsto en el artículo siguiente.”

La disposición transitoria primera de la LUA establece:

“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 nuevas Normas Subsidiarias Provinciales adaptadas a esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de Aragón. ”

Señalar que la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón en su preámbulo dice: *“La Ley potencia el planeamiento urbanístico municipal, sobre todo a través del Plan General de Ordenación Urbana, que se constituye en la única figura de planeamiento general admitida. Ahora bien, para posibilitar su utilización en todos los casos, se han establecido contenidos diferenciados del Plan General,, atendiendo a la envergadura de los Municipios. habida cuanta de la gran dispersión del mapa municipal aragonés, se ha distinguido a los pequeños municipios, de menos de quinientos habitantes, y, parcialmente, también a los de menos de dos mil habitantes, previendo un contenido más ligero del correspondiente Plan General.*

En octubre de 2007 se redactó por parte del técnico que suscribe el Borrador del Plan General de Ordenación Urbana de Bezas.

El 17 de septiembre de 2007, entró en vigor la Ley de Protección Ambiental de Aragón, según la cual, en su artículo 11 establece *“deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental, con carácter previo a su aprobación, los planes y programas, así como sus revisiones que puedan tener efectos sobre el medio ambiente”*. En el artículo 25 se especifica que *“Para la elaboración del informe de sostenibilidad ambiental, el promotor consultará al órgano ambiental, la amplitud y grado de especificación de la información que debe contener el mismo, para lo que deberá presentar junto con la solicitud una memoria resumen del plan o programa junto con un análisis preliminar de su incidencia ambiental.”*

El 26 de febrero de 2008 se emite la resolución por la que se notificaba el resultado de las consultas previas y se daba traslado del Documento de Referencia por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental para la elaboración posterior del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

En mayo de 2008 se elaboró el Avance de Plan General de Ordenación Urbana y el correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental del municipio de Bezas, el cual se aprobó en pleno en sesión celebrada el 29 de junio de 2008, dicho Avance se sometió a información

pública, por el plazo de un mes, conforme la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y para que en el plazo de tres meses, contados a partir de la recepción por el órgano ambiental, se emitiera una Memoria Ambiental Provisional.

Con fecha 2 de octubre de 2008, se emite por parte de Instituto Ambiental de Gestión Ambiental la resolución por la que se formula la memoria ambiental provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Bezas

2.2 SITUACIÓN ACTUAL

Localidad de la Sierra de Albarracín, situada junto al arroyo de Bezas en pleno espacio protegido de los Pinares de Rodeno. Fue considerada una aldea de Albarracín hasta el año 1843.

Presenta un atractivo casco urbano con una estructura bastante irregular formada por construcciones de carácter popular que se adaptan a la topografía del terreno, predomina el uso de la piedra y el ladrillo techándose con cubiertas a dos aguas.

En la parte más alta se levantan los volúmenes de la Iglesia parroquial de la Visitación de Nuestra Señora, posiblemente de fines del siglo XVI, presenta una clara factura tradicional de mampostería con una sola nave de pequeñas dimensiones y torre a los pies rematada con un atractivo chapitel.

Los orígenes de la localidad se remontan a la prehistoria, concretamente en los terrenos cercanos de Las Tajadas, donde se encontraron importantes restos de arte levantino en forma de pinturas rojas y blancas características de la zona de Albarracín. En esta zona se encuentran otros lugares de interés como son Fuente Buena, la Peña de ña Cruz o la Sierra Carbonera.

El entorno del río Regachuelo cuenta con una serie de yacimientos como son el la Tajada de Bajera, donde se han hallado restos de cerámica con decoración plástica, así como cerámica excisa datada en la primera Edad de Hierro; y otros como el de En medio y Somera o Peña del Hierro. A ello hay que añadir los restos de arte rupestre levantino localizados en Huerto y la Paridera, en ellos encontramos partes de sílex tallados y piedras pulimentadas, fragmentos de cerámica similares a los en el de Las Cogotas de Cardeñosa en Ávila. Tras varios estudios se ha deducido que todo el conjunto pertenece a un Hallsatt, ya que también se han hallado restos de astas de huesos, objetos de cobre y fragmentos de cobre.

Bezas estuvo durante muchos años sustentada por la industria resinera, debido a la contingente cantidad de pinares que le rodean. Aunque contaba también con la presencia de numerosas minas de hierro que con el paso del tiempo tuvieron que ser clausuradas ante la falta de suficiente mano de obra.

Se describe en el "Inventario Arquitectónico. Patrimonio Histórico de Aragón. Teruel" del siguiente modo:

" Esta localidad, cercana a la ciudad de Albarracín, siempre estuvo vinculada a ella: primero, en la época del Señorío de los Azagra; posteriormente, en la de la comunidad de Santa María. Está asentada en uno de los valles meridionales de la sierra de Gea-Carbonera. Desde este lugar hasta Albarracín, se extiende una afloración de areniscas rodenas (Buntsandstein), con numerosos pinares que tejen un paisaje muy característico; también surgió aquí uno de los más completos ciclos de arte rupestre levantino existentes en la región. El caserío, tendido en una ladera, manifiesta una planta, en forma de "S" adaptada a la topografía; las calles del Calvario, Iglesia; Consistorio y del Medio forman el eje central del conjunto, buscando la línea de menor pendiente; el resto de las vías sale a su encuentro en ángulos agudos, de modo que se adaptan a la topografía, evitando las calles en escalinata, a que darían lugar las conexiones en ángulo recto. En la parte alta -en el tramo medio de este eje- aparece la iglesia, muy rural y de pequeñas proporciones, que, junto con su atrio-cementerio, se halla incluida en una manzana. Todo el borde sur del pueblo, abierto hacia el valle,, está configurado alrededor de una calle-cornisa, zona en la que la plaza Mayor, abre dos de sus lados hacia el valle. Bezas es un pueblo con numerosas renovaciones, que han producido una pérdida del carácter rural. Las edificaciones tradicionales disponen de dos o tres plantas, de mampostería, casi siempre encaladas. Además de la presencia de numerosas solanas en los pisos altos y áticos, destacan algunos elementos de las fachadas, tales como balcones, carpinterías y aleros, labrados en madera."

La población se adapta a la topografía que condiciona su caprichosa forma en "S", girando en torno a un espacio central, del que salen los ejes viales, adaptados a la topografía, incluso con la aparición de escalinatas.

3.- MARCO LEGAL.

3.1 GENERAL.

El Plan General de Ordenación Urbana se redacta al amparo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón,

por el que se aprueba del 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, y de la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen las 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.

A efectos orientativos se considera el texto de las Normas Subsidiarias y Complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Teruel.

Bezas cuenta con una población de 72 habitantes según los datos del padrón municipal de enero de 2008, por lo que a efectos de la legislación urbanística aragonesa estará considerado como un Pequeño Municipio y se registrará por lo establecido en el Título Octavo de la citada Ley y el Título Noveno de su Reglamento de Planeamiento. Se podrá redactar un Plan General de Ordenación Urbana simplificado, conforme los artículos 213 y 214 de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón, con previsión de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

3.2 EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL EN LOS PLANES Y PROGRAMAS.

El presente documento se realiza en cumplimiento de la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, que tiene por objeto el conseguir una protección del medio ambiente frente a las actuaciones que puedan lesionarlo o utilizarlo de forma abusiva e irracional. Se regula la incidencia ambiental de los planes o programas de forma anticipada a la ejecución de los proyectos o actividades que aquellos puedan prever y con independencia de la evaluación de impacto ambiental que la ejecución de dichos proyectos pueda requerir. El procedimiento de evaluación ambiental se inicia con una Memoria Resumen y finaliza con la Memoria Ambiental, de carácter preceptivo en el procedimiento de aprobación del Plan.

En el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2006, de Protección Ambiental se regula la Evaluación ambiental de los Planes y Programas, cuyo procedimiento se sintetiza a continuación:

- El promotor presenta al órgano ambiental, junto con la solicitud, una memoria resumen del plan junto con un análisis preliminar de incidencia ambiental.
- El órgano ambiental (en un plazo máximo de tres meses desde la recepción de la documentación anterior) da traslado al Documento de Referencia en el que se

especifica la amplitud y grado de especificación de la información que debe contener el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

- El promotor elabora el Informe de Sostenibilidad Ambiental, sometiéndolo junto al Avance del Plan General de Ordenación Urbana a las consultas previstas en el Documento de Referencia y a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Aragón y en medios de comunicación autonómicos, comarcales o locales, por un periodo de dos meses.
- El promotor remitirá al órgano ambiental la propuesta del plan, el informe de sostenibilidad ambiental y una memoria en la que se explique cómo se ha tenido en cuenta en ambos documentos el resultado de las consultas e información pública, solicitando la elaboración de la Memoria Ambiental.
- El órgano ambiental elabora la Memoria Ambiental (provisional), la cual deberá remitirse en el plazo máximo de cuatro meses a contar a partir de la fecha de recepción de la solicitud de la misma.
- Se elabora el Plan General de Ordenación Urbana de aprobación inicial, en el que se tendrá en cuenta, el contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental, los resultados de las consultas e información pública y la Memoria Ambiental, incluyendo las condiciones que sean precisas para la adecuada protección del medio ambiente. Se someterá a información pública.
- Una vez concluido el procedimiento de aprobación inicial, el promotor enviará al órgano ambiental la documentación completa del plan que vaya a ser objeto de la aprobación provisional, incluido el resultado de la información pública y de las consultas formuladas.
- El órgano ambiental contará con un plazo de dos meses, contados desde la recepción de la documentación, para emitir, con carácter previo a dicha aprobación provisional la Memoria Ambiental.
- La Memoria Ambiental se publicará en el Boletín Oficial de Aragón.
- Remisión a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio para su aprobación definitiva.
- Una vez aprobado definitivamente se publicará en el Boletín Oficial de Aragón la siguiente documentación:
 - El Plan aprobado.
 - Un resumen que indique de qué manera se han integrado en el Plan los aspectos ambientales y cómo se han tomado en consideración el informe de sostenibilidad ambiental, los resultados de las consultas y la memoria ambiental, así como las razones de la elección del plan aprobado en relación con las alternativas consideradas.

- Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.
- Un resumen no técnico de la documentación contenido en los dos últimos puntos.

En la actualidad se dispone de la Memoria Ambiental Provisional emitida por el órgano ambiental competente, con fecha 2 de octubre de 2008, debiéndose de realizar por parte del promotor este documento de aprobación inicial, en que se tiene en cuenta el contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental y los resultados de las consultas e información pública y la Memoria Ambiental, el cual se someterá al preceptivo periodo de información pública.

3.3 LOS AVANCES DE PLANEAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

La realización de propuestas y avances de planeamiento aparecen regulados en la Legislación urbanística vigente.

En el artículo 41 de la Ley 5/1999, se regula el procedimiento municipal en la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbana. En el apartado 1 establece:

"... En el momento en que los trabajos de elaboración del mismo hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, se expondrán al público al objeto de que, durante el plazo mínimo de un mes, puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona..."

En el artículo 60 del Decreto 52/2002 se establece la formulación:

"1. La formulación del Plan General se iniciará con la adopción de la decisión de abordar la elaboración de un Plan, y, cuando menos, comprenderá la preparación de un avance de planeamiento general y la redacción final de un documento de planeamiento completo susceptible de ser sometido al procedimiento de aprobación.

2. Se denominará Avance del Plan General al documento elaborado en el contexto del proceso de formulación del Plan que contiene los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento.

3. En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido un grado de desarrollo suficiente para formular estos criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, se expondrán al público al objeto de que durante el plazo mínimo de un mes puedan presentarse sugerencias y alternativas por cualquier otra persona.

4. Los servicios técnicos municipales y los responsables técnicos del equipo redactor al que, en su caso, se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y

alternativas que hayan podido presentarse y, en función de su contenido, propondrán la confirmación o alteración de los criterios y soluciones generales de planeamiento.

5. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de la exposición al públicos y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a la adopción definitiva de los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana se redactó en mayo de 2008 a fin de servir de propuesta de ordenación y soluciones de gestión del municipio de Bezas, configurándose como punto de partida para la redacción definitiva del Plan General de Ordenación Urbana y sedimentando su contenido, justificación y elección de alternativas.

El Avance se compuso de una memoria justificativa, una serie de planos, normas urbanísticas y un catálogo. Contiene los objetivos, criterios y soluciones generales que formuló el equipo redactor del Plan General de Ordenación Urbana, para asentar las bases de un nuevo planeamiento urbanístico municipal.

El Avance, conforme establece el Art. 41 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, se sometió a información pública, durante un mes para que cualquier persona pudiera formular sugerencias o alternativas para la incorporación al nuevo planeamiento.

3.4 LOS PLANES GENERALES SIMPLIFICADOS EN PEQUEÑOS MUNICIPIOS.

La población de derecho del Término Municipal de Bezas es de 72 habitantes de acuerdo con el padrón de enero de 2008, por tanto a efectos de la LUA/99 estará considerado como pequeño municipio y se regirá por lo establecido en el Título Octavo de la Ley y el Título Noveno del Reglamento de Planeamiento (artículos 166 y 167)

El Plan General deberá cumplir el artículo 213 de la LUA/99 en el que se dispone:

“El Plan General de Ordenación Urbana de los pequeños Municipios podrá limitarse a clasificar el suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases del suelo y a establecer la ordenación detallada del suelo urbano, el régimen de protección del suelo no urbanizable y las condiciones de urbanización del suelo urbanizable.

En suelo urbano, el Plan General de los pequeños Municipios deberá contener las siguientes determinaciones específicas:

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes tanto interiores como exteriores.

- b) *División del suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución, expresando el sistema de actuación y el aprovechamiento medio que corresponda a cada una de ellas.*"

En el artículo 214 se indican las especialidades:

- "a) Constituirán el suelo urbano los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales y espacios libres existentes.*
- b) La zona periférica estará formada por el área de terreno situada a una distancia inferior a ciento cincuenta metros contados desde el límite exterior del suelo urbano, siempre que no deba clasificarse como suelo no urbanizable especial. (Derogado por la Ley 1/2008, de 4 de abril)*
- c) No será necesario clasificar ningún terreno como suelo urbanizable.*
- d) No será necesario respetar ningún módulo de reserva de terrenos para espacios libres públicos destinados a parque, grandes zonas verdes y áreas de ocio, expansión y recreo."*

El artículo 166 del Reglamento de Planeamiento dispone:

- "1. El Plan General de Ordenación Urbana de los Pequeños Municipios deberá incorporar los contenidos exigidos por la Ley Urbanística y este Reglamento, acomodándose a alguna de las siguientes categorías:*
- a) Plan General de Ordenación Urbana comprensivo de cuantas determinaciones exigen, con carácter general, la Ley Urbanística y el Título II de este Reglamento.*
- b) Plan General de Ordenación Urbana simplificado, conforme a los artículos 213 y 214 de la Ley Urbanística.*
- 2. El Plan General de Ordenación Urbana simplificado de los Pequeños Municipios clasificará el suelo y contará con la correspondiente zona periférica." (Derogado por la Ley 1/2008, de 4 de abril)*

El artículo 167 del Reglamento de Planeamiento establece que los Planes Generales deberán contener las determinaciones adecuadas a sus características y en todo caso las siguientes:

- a) Clasificación del suelo, determinando el ámbito de cada clase, de conformidad en lo que respecta al suelo urbano, con lo establecido en la letra a) del artículo 214 de la Ley Urbanística.*
- b) División, cuando resulte conveniente, del suelo urbano en las categorías de consolidado y no consolidado.*

- c) Ordenación detallada y señalamiento de alineaciones y rasantes tanto interiores como exteriores en el suelo urbano.*
- d) Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, así como determinación del sistema de actuación y señalamiento del aprovechamiento medio que correspondan a cada una de ellas.*
- e) Delimitación, en su caso, del sector o sectores de suelo urbanizable delimitado.*
- f) Delimitación, en su caso, del conjunto del suelo urbanizable no delimitado.*
- g) Condiciones de urbanización del suelo urbanizable con un nivel de detalle suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.*
- h) Régimen de protección del suelo no urbanizable de conformidad con las categorías establecidas en la Ley Urbanística.*
- i) Delimitación de la zona periférica con previsión, en su caso, de viales, zonas verdes, espacios libres y dotaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 171 de este Reglamento, así como, en su caso, delimitación de unidades de ejecución con señalamiento del aprovechamiento máximo que pueda corresponder a cada una de ellas de conformidad con lo establecido en el artículo 216 de la Ley Urbanística. En cualquier caso, deberán trazarse como mínimo los viales que pudieran preverse en la zona periférica. (Derogado por la Ley 1/2008, de 4 de abril)*

Dichas determinaciones se desarrollarán en la forma y conforme a los criterios previstos en el apartado segundo del artículo 167 de este Reglamento.

Las determinaciones exigibles se deducen de lo señalado en los artículos anteriores y se pueden limitar a lo siguiente:

- Clasificar el suelo de todo el término municipal, lo que puede hacerse limitándolo al suelo urbano y no urbanizable, con sus respectivas categorías, sin utilización del suelo urbanizable.
- Establecer la ordenación detallada del suelo urbano, si bien ésta puede limitarse al señalamiento de alineaciones y rasantes, tanto exteriores como interiores, y a la división del no consolidado en unidades de ejecución, expresando el sistema de actuación y el aprovechamiento medio de cada una de ellas.
- Clasificar o no, en función de la problemática analizada, suelo urbanizable, delimitado o no, definiendo su conexión con los sistemas generales del municipio, las condiciones de urbanización, así como los usos e intensidades asignados en esta clase de suelo. Si son delimitados, debe de señalar los sectores, su aprovechamiento y las condiciones, plazos

y prioridades de urbanización de los mismos. Si son no delimitados, establecer los criterios para delimitar sectores.

- Establecer el régimen de protección del suelo no urbanizable.

3.5 DOCUMENTACIÓN.

El artículo 40 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, modificado por la Ley 1/2008, se especifica:

“Las determinaciones del Plan General establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en la memoria, los planos de información y de ordenación urbanística, incluyendo los mapas de riesgos, los catálogos, las normas urbanísticas y el estudio económico. En el estudio económico se analizará específicamente el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

En el artículo 167.2 del Decreto 52/2002 establece:

“Las determinaciones de los Planes Generales simplificados regulados en este artículo se desarrollarán en la Memoria, los Planos de Información y de Ordenación Urbanística, los Catálogos, las Normas Urbanísticas y el Estudio Económico exigidos por el artículo 40 de la Ley Urbanística y en los artículos 49 a 58 de este Reglamento. No obstante, habida cuenta de las peculiares características de los Pequeños Municipios, la extensión y el nivel de precisión y concreción de los documentos podrá modularse, atendiendo a la superficie, población y capacidad de gestión del Municipio afectado, de conformidad con las siguientes reglas:

- a) La Memoria se limitará a justificar las determinaciones exigidas al Plan General Simplificado de que se trate. Especialmente, en su caso deberán justificarse las diferentes modulaciones que pudieran introducirse en la extensión y conformación de la zona periférica, así como la determinación del límite exterior del suelo urbano en los términos exigidos en este Reglamento.*
- b) Los Planos de Información y de Ordenación Urbanística incorporarán únicamente los elementos relevantes, incluyendo la zona periférica, tendiendo presentes las características del Plan General simplificado de que se trate.*
- c) Los Catálogos incluirán los bienes inmuebles de titularidad pública o privada que, en atención a sus singulares características y de conformidad, siempre que proceda, con lo establecido en la normativa reguladora del Patrimonio Cultural aragonés, se proponga conservar o mejorar.*

- d) *Las Normas Urbanísticas deberán adaptarse a las peculiares características del Plan General de que se trate. En todo caso, deberán establecerse las relativas al suelo urbano y al suelo no urbanizable, así como, en su caso, las de la zona periférica.*
- e) *EL Estudio Económico no tendrá carácter preceptivo, salvo que se prevean actuaciones en suelo urbano que requieran financiación pública."*

3.6 TRAMITACIÓN.

Viene regulado en los artículos 41 a 43 de la LUA. El procedimiento municipal se regula en el artículo 41 de la LUA que especifica:

"1. El Plan General será formulado por el Ayuntamiento. En el momento en que los trabajos de elaboración del mismo hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para formular los criterios objetivos y soluciones generales del planeamiento, se expondrán al público al objeto de que, durante el plazo mínimo de un mes, puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona. En ningún caso se entenderá iniciado el procedimiento de aprobación del Plan mientras este no haya recibido la aprobación inicial.

2. Aprobado inicialmente el Plan por el Ayuntamiento Pleno, se someterá a información pública por el plazo mínimo de un mes. Cuando nadie concurriera a la información pública, el Plan se presentará directamente a la aprobación definitiva por el órgano competente.

3. El propio Ayuntamiento Pleno, en vista del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones formuladas. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo periodo de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

4. El Plan General que comprenda varios municipios habrá de ser formulado de común acuerdo y recibirá la aprobación de los respectivos Ayuntamientos Plenos."

El artículo 42 de la LUA indica que la aprobación definitiva para el Plan General de Ordenación Urbana de Bezas corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. Dicha aprobación sólo podrá denegarse motivadamente, por falta de cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, incluidas las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuando el Plan no respete los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente, patrimonio cultural y otras que, como consecuencia de los desarrollos previstos, exigiesen la programación de inversiones estatales o autonómicas de

carácter extraordinario para la dotación de infraestructuras y servicios a los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento.

El Ayuntamiento conforme el artículo 65 de la LUA y con el objeto de facilitar los trabajos de elaboración del Plan o de llevar a cabo los estudios pertinentes, podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias al aprobar el avance del Plan o en cualquier otro momento a lo largo del proceso de formulación del Plan.

3.7 TRAMITE DE INFORMACIÓN.

3.7.1 Avance.

En octubre de 2007 se redactó el Borrador del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bezas. El Documento de referencia se emite por el INAGA con fecha 25 de Febrero de 2.008.

En mayo de 2008 se elaboró el Avance de Plan General de Ordenación Urbana y el correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental del municipio de Bezas, en sesión celebrada el de 18 de julio de 2008, la corporación municipal aprobó exponer al público este Avance conforme la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

El desarrollo elegido en el Avance de Planeamiento, tenía un nivel de definición que en general no permitía el establecimiento explícito de alternativas, pero que favorecía la participación ciudadana y la realización de sugerencias. Durante la exposición pública no se presentaron sugerencias al Avance, confirmando los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento que se han tenido en cuenta para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana.

4.- ÁMBITO.

El presente Plan General de Ordenación Urbana, según la vigente Ley 5/1999 de 25 de marzo, Ley Urbanística de Aragón, afecta a todo el término municipal de Bezas (Teruel).

5.- PROMOTOR.

Este documento se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Bezas con entidad competente para su formulación según se establece en la LUA/99 en el artículo 41.

6.- EQUIPO REDACTOR.

El documento ha sido redactado por el equipo de TURIVING, S.A. dirigido por la Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D^a. M. Dolores JIMÉNEZ CARBÓ colegiado nº 22.058.

7.- ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO Y CONCLUSIONES DE CARÁCTER URBANÍSTICO.

7.1 SITUACIÓN ACTUAL.

Como ya se ha comentado en apartados anteriores, el municipio de *Bezas* carece de una figura de Planeamiento específico para el municipio, por lo que es de aplicación la normativa de ámbito provincial.

Como datos de partida, se utilizarán los datos proporcionados por el catastro de urbana, en el cual se han reflejado los equipamientos existentes en la actualidad. En el Plano I.2. de este documento de aprobación inicial, se ha superficiado la información catastral obteniendo los siguientes valores.

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

Las normas de edificación vienen reguladas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de planeamiento municipal de la Provincia de Teruel y se resumen a continuación.

- Parcela mínima: 30 m²
- Fachada mínima: 3 m.

- La altura máxima de la edificación se fija en función de la consolidación de la manzana:
 - Manzanas consolidadas en menos de sus dos terceras partes: la altura se fijara en función del ancho de la calle a la que la fachada dé frente, con los siguientes límites:
 - a) En calles de ancho inferior a 6 m.: 2 plantas y 7,5 m. de altura.
 - b) En calles de ancho igual o mayor a 6 m.: 3 plantas y 10,5 m. de altura.
 - Manzanas consolidadas en más de dos terceras partes: el número de plantas será igual a la media de los edificios construidos.

- La ocupación máxima se establecerá según los siguientes criterios:
 - a) En edificación en parcelas ubicadas en manzanas cerradas dentro del casco urbano;
 - Será del 80% para uso de almacenamiento agro-industrial o pequeños talleres.
 - Será del 100 % para viviendas.
 - b) En edificación aislada sobre parcelas será del 60 %.
 - Los retranqueos mínimos a linderos se establecerán según los siguientes criterios:
 - a) En edificación en parcelas ubicadas en manzanas cerradas dentro del casco urbano:
 - Será de 3 m. para uso de almacenamiento agro-industrial o pequeños talleres.
 - Para viviendas no se establece. En este caso se limita el fondo máximo edificable a 14 m. en plantas alzadas.
 - b) En edificación aislada sobre parcelas será:
 - Para edificios de uso exclusivamente residencial: 3m.
 - Para edificios de otros usos: 5 m.

7.2 CONCLUSIONES

Una vez que se ha expuesto la situación actual de planeamiento urbanístico existente en el municipio de Bezas, se enumeran las circunstancias que han motivado al Ayuntamiento a proceder la redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio:

- La aparición en los últimos años de modificaciones en la legislación urbanística, que hacen necesario un planeamiento que ordene globalmente el territorio y el suelo urbano.

- Carencia de un instrumento de planeamiento específico que contemple las particularidades de Bezas.
- Necesidad de proponer suelos urbanos y urbanizables, necesarios para satisfacer la futura demanda y contribuir al consiguiente desarrollo de la localidad.
- Necesidad de mejorar el trazado y características de la red viaria de ciertas zonas del suelo urbano completando el actualmente existente y evitando que se formen zonas mal comunicadas o deterioradas.
- Necesidad de estudiar convenientemente, en todo el término municipal, el suelo no urbanizable, para definir y delimitar diferentes grados de utilización y protección (LICS y ZEPAS, protección ambiental, dominios públicos...).
- Conservación del Patrimonio natural, paisajístico, arqueológico y ambiental, incorporándolos en un modelo territorial claro, coherente, garantizando que no se desvirtúen los valores históricos acumulados a lo largo del tiempo por la población.
- Conveniencia y oportunidad de prever desde el planeamiento fórmulas que favorezcan e incentiven los desarrollos turísticos de alta calidad, para sí aprovechar las potencialidades del turismo rural que tiene el municipio como alternativa y complemento.

8.- MODELO DE EVOLUCIÓN URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Según el artículo 32 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y su modificación por la Ley 1/2008, se define el concepto del Plan General de Ordenación Urbana y el contenido del mismo. En el apartado tercero de dicho artículo se enuncia:

“El Plan General de Ordenación Urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:

- a) Primara la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y en particular, se suelo.*
- b) Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de diez años.*
- c) Salvo que de forma expresa y específica se establezcan criterios y parámetros diferentes, al alza o la baja, en directrices de ordenación territorial o en un proyecto supramunicipal, el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio no podrá modificar el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población, ya sea generando nuevos núcleos o alterando los existentes de manera que se modifique significativamente su capacidad o su superficie con respecto a las iniciales, ni podrá prever desarrollos en el horizonte temporal máximo de gestión*

que impliquen crecimientos cuya ejecución no resulte probable dentro del mismo en función de criterios tales como las características del municipio, su evolución previsible, la capacidad de las redes y servicios generales prestados por las diferentes Administraciones públicas y la situación de mercado. En la memoria deberán analizarse y justificarse específicamente los desarrollos previstos.

- d) *Con carácter indicativo y sin alterar la clasificación del suelo, el Plan General podrá prever los futuros desarrollos que considere coherentes con el modelo de evolución urbana y ocuparse del suelo más allá de su horizonte temporal máximo de gestión. La actuación en dichos ámbitos estará condicionada a la previa revisión del Plan General una vez concluido el horizonte máximo de gestión."*

8.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE PLANEAMIENTO.

El dotar al municipio de un instrumento de ordenación integral del territorio, mediante la figura de Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón permitirá desarrollar los siguientes objetivos, cuya consecución se considera necesarios para el desarrollo urbano de Bezas desde una perspectiva urbanística, económica, y social sin perder nunca de vista un aspecto importante como es la sostenibilidad de la actuación.

- Desde un punto de vista urbanístico:

Generalidades

- Establecer la ordenación detallada del suelo urbano conforme a la clasificación del Suelo de acuerdo con la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo.
- Regular el desarrollo urbanístico de Bezas, mediante una normativa ajustada a su capacidad, facilitando con ello, la posterior gestión del Plan, de acorde con las necesidades del municipio, siendo fácilmente comprensible, aplicable y respetable, con el fin de que todo ello sea asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador.
- Implantar mediante las Normas Urbanísticas una zonificación, asignando usos pormenorizados a cada zona, que sean compatibles entre sí, en beneficio de una mayor calidad de vida.

Suelo Urbano

- Ampliación del suelo urbano, con el fin de incluir las viviendas existentes en la zona limítrofe del actual suelo urbano catastral, así como permitir la ejecución de nuevas

viviendas, apostando principalmente por los desarrollos urbanos que intervengan preferentemente en aquellas zonas de la localidad que necesitan remates y cirurgías, gestionando éste crecimiento del municipio desde el Plan General, para evitar los crecimientos incontrolados y al margen del mismo.

- Definir las ampliaciones del suelo urbano comentadas en el punto anterior como una continuación del núcleo existente, primando un modelo de evolución que conduce a un municipio compacto.
- Corregir las deficiencias detectadas en Suelo Urbano, ajustando las alineaciones a situaciones de hecho.
- Definir el trazado y características aproximadas de la red viaria completando el actualmente existente y evitando que se formen zonas mal comunicadas o deterioradas.
- Definir los sistemas generales necesarios para llevar a cabo el desarrollo urbano previsto en el Plan de manera sostenible.

Suelo Urbanizable

- Definir y programar las áreas de futuro crecimiento del municipio para la implantación de las nuevas áreas residenciales que sirvan para potenciar la actividad turística del municipio.
- Definir estas áreas urbanizables de manera que puedan entenderse como una expansión natural del municipio, buscando siempre el desarrollo compacto del municipio en aras de un mejor aprovechamiento de los recursos existentes.
- Propiciar el adecuado reparto de cargas y beneficios en la gestión de las nuevas áreas a urbanizar.

Suelo No Urbanizable

- Delimitar en el Suelo No Urbanizable las zonas que por su interés histórico artístico, paisajístico, ecológico, etc. o por sus características agrícolas o forestales, deban ser objeto de una especial protección y conservación.
- Crear igualmente unas Normas que regulen el Suelo No Urbanizable Genérico y las condiciones de la edificación, obras o servicios que en él se lleve a cabo.

- Desde un punto de vista económico:

- En el área rural, promoción de aquellas actividades que siendo compatibles con las agropecuarias y forestales, y con los objetivos de protección medioambiental, puedan impulsar las rentas del sector primario.

- Potenciar los recursos turísticos existentes del municipio (recorridos de senderismo, paisajes protegidos y parajes) e incluso la implantación de nuevos servicios y recursos con el fin de potenciar el carácter turístico del término municipal.

- Desde el punto de vista social:

- La mejora de la calidad de vida, entendida como la calidad del espacio público así como de las dotaciones y servicios comunitarios. La calidad del espacio público resulta inseparable de su correcta articulación en el conjunto de la trama urbana, y de sus condiciones de accesibilidad, sobre todo peatonal.
- Fijar la población actual del municipio. Tal objetivo exigirá una atención específica en el diseño de las políticas de equipamientos y servicios y, particularmente, en el de la política de vivienda, que deberá tener en cuenta las reservas adecuadas en tipos y tamaños.
- Programar la dotación del resto de servicios urbanísticos, infraestructuras y equipamientos, complementarios a los anteriores, necesarios para el asentamiento de la población sobre el territorio y la mejora de su calidad de vida.
- Definir estas dotaciones y sistemas de equipamientos de manera equilibrada y estratégicamente situados para el adecuado servicio a la población, en aras del máximo aprovechamiento y utilidad.

- Desde un punto de vista sostenible:

- Llevar a cabo los objetivos planteados en los apartados anteriores integrando a su vez en cualquier actuación, aquellos principios que se consideran, a priori, como objetivos básicos de sostenibilidad, y que resumidamente se formulan como:
 - Integración y equilibrio entre el medio natural, rural, y urbano.
 - Ahorro de recursos energéticos y materiales.
 - Calidad de vida en términos de salud, bienestar social y confort.
- En coherencia con los objetivos de sostenibilidad formulados en el punto anterior, los criterios que deben regir las propuestas de ordenación pueden ordenarse en cuatro apartados:
 - Consideración del suelo como recurso escaso.
 - Planificar a favor del medio ambiente.
 - Racionalizar el metabolismo urbano.
 - Replantear la accesibilidad y la movilidad urbana.
- Disponer de una normativa adecuada para la protección del patrimonio histórico-artístico, arqueológico y etnográfico.

- La protección y puesta en valor de las áreas y enclaves de interés ambiental, así como el control de los usos que afecten a las zonas vulnerables y al patrimonio cultural, todo ello como parte de un objetivo básico y global de protección y promoción de los valores medioambientales y culturales.

A continuación se resume el contenido de los objetivos anteriores, cuya consecución es básica para un desarrollo urbano consecuente, integrando desde el planteamiento inicial aspectos fundamentales respecto a la sostenibilidad ambiental:

- Toda propuesta de intervención sobre el territorio, además de sus implicaciones urbanísticas, deberá ser analizada desde un punto de vista que considere su repercusión sobre el paisaje y desde la lógica del sistema ecológico que constituye.
- Se deben favorecer los usos agrícolas y ganaderos de forma que el desarrollo tienda a corregir los desequilibrios del actual modelo económico.
- Proteger las zonas de mayor valor ecológico o mayor fragilidad en el entorno urbano y en las zonas objeto de nuevos asentamientos.
- Crear o consolidar áreas naturales para usos recreativos en el entorno del núcleo urbano, y favorecer su accesibilidad, siempre que sea posible, por medios no contaminantes.
- Proteger las zonas naturales valiosas existentes en el interior del núcleo urbano.
- Como opción preferente frente a la colonización de nuevos suelos, la reutilización de suelos ya ocupados, y susceptibles de ser destinados a otros usos más acordes con las necesidades detectadas.
- Acomodar la forma y la estructura de los nuevos desarrollos urbanos previstos a la trama urbana existente y a las condiciones ambientales externas que le rodean.
- Procurar el menor impacto posible sobre los nuevos suelos naturales ocupados. Recuperación de las capas de tierra vegetal para la creación o mejora de zonas verdes o cultivables, y reducción de las superficies duras e impermeables a favor de las zonas permeables.
- Como criterio general en orden a la racionalización del metabolismo urbano, minimizar tanto el consumo de recursos como la producción de residuos. Para ello, la normativa urbanística que regule el planeamiento de desarrollo deberá exigir en cada caso los estudios necesarios en relación con:
 - El ciclo del agua y su consumo.
 - El consumo energético.
 - El consumo de materiales de construcción.
 - El tratamiento de residuos.
 - El tratamiento de emisores

9.- CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN PROPUESTA.

9.1 ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA.

El modelo de ocupación del territorio que se propone se resume a continuación. En los Planos O.1.1 y O.1.2 puede observarse la estructura territorial propuesta de la clasificación del suelo.

El Suelo Urbano clasificado ocupa una superficie de 65.148 m², de los cuales 54.127 m² tienen la calificación de Suelo Urbano Consolidado y los 11.021 m² restantes con la calificación de Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo Urbanizable clasificado tiene una superficie de 32.523 m² con la única categoría de Suelo Urbanizable Delimitado. Se trata de dos sectores ubicados al norte y al suroeste de la localidad.

En el Suelo No Urbanizable se han diferenciado las categorías siguientes:

- Suelo No Urbanizable Genérico:
 - Común

- Suelo No Urbanizable Especial:
 - L.I.C. Rodeno de Albarracín.
 - L.I.C. Cuenca del Ebrón.
 - L.I.C. Sabinar de San Blas.
 - Paisaje Protegido Rodeno de Albarracín.
 - Montes de Utilidad Pública.
 - Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.
 - Vías Pecuarias
 - Protección de la Laguna de Bezas

9.2 SUELO URBANO.

9.2.1 Generalidades y criterios de delimitación

En el artículo 13 de la LUA/99 se define el concepto de suelo urbano.

“Tendrán la condición de suelo urbano:

- a) *Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de*

características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- b) Los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.*
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo."*

Por otra parte el artículo 14 de la LUA/99 (modificado por la Ley 1/2008) establece dos categorías de suelo urbano.

"1. El Plan General distinguirá las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

2. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal. Todo el suelo urbano que el Plan General no defina expresamente como no consolidado se considerará suelo urbano consolidado"

Los criterios considerados para realizar la delimitación del suelo urbano son:

- a) Aplicar los criterios legales expuestos en cuanto a existencia de servicios y grado de consolidación, analizando sobre todo las áreas de borde del límite actual en función de la edificación y de uso específico.
- b) Mantener el modelo territorial conformado por un núcleo principal.
- c) Tener en consideración el límite del suelo urbano definido según catastro en la medida de lo posible, al carecer de una figura de planeamiento propia.
- d) Ampliación del suelo urbano, con el fin de incluir las viviendas existentes en la zona limítrofe del actual suelo urbano catastral por un lado, y por otro, para permitir la ejecución de nuevas viviendas, apostando principalmente por los desarrollos urbanos que intervengan preferentemente en aquellas zonas más degradadas del municipio.

9.2.2 Delimitación propuesta

La propuesta para el Suelo Urbano clasificado asciende a una superficie de 65.148 m², de los cuales 54.127 m² tienen la calificación de Suelo Urbano Consolidado, y los 11.021 m² restantes, la de Suelo Urbano No Consolidado. Esta propuesta de clasificación del suelo urbano

supone un incremento de superficie de 38.837 m², con respecto a la delimitación actual del catastro de urbana.

A pesar de que puede parecer un incremento elevado, el nuevo límite definido se ajusta en gran parte a edificaciones existentes, que catastro deja fuera debido al año de su revisión. La clasificación del suelo urbano se ha procurado restringirla a un perímetro razonable que, por un lado permita incluir las viviendas existentes en zona de borde de núcleo y así dar cobertura legal a situaciones de hecho y por otro lado permitir el crecimiento del municipio, disponiendo de una reserva de suelo para la construcción de nuevas viviendas, pero sin que éste crecimiento propuesto sea excesivo, con lo que se trata de facilitar la gestión y el mantenimiento de los servicios, así como la ordenación y el mejor control de las actuaciones.

Se ha definido un único núcleo urbano, con la categoría de Suelo Urbano Consolidado, y como ya se ha comentado anteriormente, a falta de una delimitación establecida por una figura de planeamiento específica, se toma como punto de partida el límite catastral actual, sobre el cual se han introducido ampliaciones y pequeñas modificaciones que por un lado contribuyen a dar coherencia y continuidad a manzanas existentes y por otro lado permiten disponer de reservas de suelo en zonas de borde semiconsolidadas.

Se establecen también dos bolsas de Suelo Urbano No Consolidado, ambas pendientes de ordenación y gestión, de manera que el desarrollo de suelo urbano sea posible sin resultar una carga para el municipio.

En la mayoría de los casos, las ampliaciones propuestas cuentan con acceso rodado integrado en la malla urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la población, en el resto de las ampliaciones los servicios se encuentran muy próximos, siendo su urbanización fácilmente resoluble. De todas las ampliaciones y reajustes realizados, los cambios más importantes que se han introducido respecto al límite catastral actual son las siguientes:

- **Ampliación de 10.261 m² al norte del municipio.** Es la ampliación de mayor entidad que se propone en el municipio, se lleva a cabo para incluir varias manzanas consolidadas por la edificación en la actual zona de borde de núcleo, junto a una de las vías que da acceso al municipio, que también se incluye en esta ampliación del suelo urbano. Se amplía, por tanto 3.474 m² con destino residencial, 139 m² que recogen como equipamiento al lavadero existente y quedando, por tanto, 6.648 m² de viario. De todas las manzanas propuestas en esta ampliación, tres de ellas cuentan con todos los servicios; dos manzanas

cuentan con conexiones a la red de saneamiento y a la red eléctrica y el resto de manzanas a pesar de no contar con estas conexiones, las tienen próximas por lo que se puede darían cumplimiento al Artículo 13 a) de la LUA mediante obras ordinarias. Todas las manzanas propuestas cuentan con acceso rodado, y todas ellas se encuentran consolidadas por la edificación, por lo que dan cumplimiento al artículo 24 a) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

- **Ampliación de 4.911 m² al sur del municipio.** Se completa una manzana con edificaciones existentes; se crean nuevas con el objeto de renovar edificaciones y se incluye otra manzana no consolidada a fin de disponer de una reserva de suelo para desarrollo. Todo ello implica una superficie edificable que asciende a 2.094 m², quedando el resto de superficie destinada a viario. Las ampliaciones propuestas cuentan con acceso rodado, mientras que el resto de servicios se encuentran próximos a las manzanas, contando una de ellas con los servicios de saneamiento y abastecimiento. En cuanto a la consolidación se encuentran consolidadas en su totalidad a excepción de una de ellas que se propone como crecimiento del municipio. Por tanto, dan cumplimiento a los Artículos 13 a) (mediante obras ordinarias) y al Artículo 214 a) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.
- **Ampliación de 4.247 m², al suroeste del municipio.** El objeto de esta ampliación es la de incluir dentro del suelo urbano la hospedería existente, así como un pequeño almacén existente. Se obtiene por tanto 582 m² de equipamiento y 46 m² residenciales, quedando 3.619 m² como viario. Cuentan con todos los servicios urbanísticos y están consolidados en su totalidad por la edificación, cumpliendo por tanto, lo dispuesto en los Artículos mencionados en las anteriores ampliaciones.
- **Ampliación de 8.397 m²,** al oeste del municipio, en esta ampliación se puede distinguir dos zonas claramente diferenciadas: una de ellas, la situada más hacia el oeste, se encuentra prácticamente sin consolidar por la edificación, se amplía una manzana existente; y una segunda zona, compuesta por tres manzanas consolidadas, se incluyen para regularizar su situación. Todo ello supone una superficie de 4.709 m² destinados a tipología residencial, mientras que el resto de la ampliación se destina a viario. Las manzanas propuestas cuentan con los servicios urbanísticos, a excepción de la zona norte, en la que mediante obras ordinarias se realizarán las conexiones, por lo que esta ampliación cumple con el Artículo 13 a) de la Ley Urbanística de Aragón.
- Creación de dos sectores de suelo urbano no consolidado, pendientes de ordenación y gestión. Se trata de unos terrenos que aunque se apoyan en viales principales del municipio, no están urbanizados en su totalidad, por lo que deberán

ser desarrollados mediante proyectos de urbanización, renovación o reforma interior. **El sector 1 se localiza al norte de la localidad y su superficie asciende a 5.652 m².** Éste se encuentra integrado en la malla urbana y recoge varias edificaciones con uso residencial, así como varios pajares. Su objetivo es el desarrollo integral de la zona mediante un Estudio de Detalle.

El sector 2 se encuentra en el suroeste de la localidad y cuenta con una superficie de 5.369 m². Se apoya en uno de los viales principales que da acceso al municipio. Se propone como ampliación con el objeto de renovar las edificaciones existentes urbanizando toda la zona de forma conjunta mediante una actuación integral (Estudio de Detalle).

El total de estas ampliaciones asciende a **38.837 m²**. Estas ampliaciones se pueden apreciar gráficamente en el documento anexo nº 1 a esta memoria.

Las ampliaciones realizadas, conducen a un modelo de municipio de desarrollo perimetral. Este hecho se puede comprobar en que las ampliaciones se realizan a lo largo de todo el contorno del municipio, coincidiendo con los viales principales que dan acceso a la localidad, además de otros que rodean el municipio. Este desarrollo está justificado por motivos técnicos, dado que todas las ampliaciones se apoyan en viales existentes, recogiendo, en la mayoría de las ampliaciones propuestas, edificaciones existentes con el objeto de llevar a cabo una renovación de éstas.

De la superficie total de las ampliaciones efectuadas, cuentan con aprovechamiento residencial, 11.043 m², con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, y 11.021 m² con la categoría de suelo urbano no consolidado, los cuales cuentan con un aprovechamiento medio de 1,75 m²/m². De esta superficie ampliada, cerca de un 66 % se encuentra no consolidada por la edificación, lo que representa 6.807 m², parte de esta superficie está definida en diversas manzanas incompletas, con el fin de dar coherencia y completar las ya definidas por la edificación.

En el artículo 214 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, se indican las especialidades para el caso de Planes Generales de pequeños municipios, en concreto, en el apartado a) se establece "Constituirán el suelo urbano los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes". El cumplimiento del artículo anterior se justifica en el apartado siguiente.

9.2.3 Justificación del criterio de consolidación de la edificación.

El objeto de este apartado es comprobar que el porcentaje de suelo urbano no consolidado por la edificación no excede del porcentaje permitido por el artículo 214.a) de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

A efectos de esta comprobación se considera todo el suelo urbano como una única área.

En Suelo Urbano Consolidado se han grafiado todas las manzanas susceptibles de ser edificadas (es decir todas aquellas que poseen la zonificación Casco Urbano y Equipamiento), distinguiendo la superficie que en la actualidad está consolidada por la edificación de la que no lo está. En el anexo nº 2 a la Memoria se adjunta el plano y la tabla en la que recogen los valores de las citadas superficies manzana por manzana. La superficie que puede ser edificada es de 27.581 m² de los cuales 18.555 m² están consolidados por la edificación.

A la hora de determinar las superficies consolidadas y sin consolidar en Suelo Urbano no Consolidado, se tiene en cuenta que la máxima superficie susceptible de ser edificada es el 60 % del sector. La superficie máxima susceptible de edificarse es de 6.612,6 m², considerada que toda está sin consolidar.

De dicho cuadro se obtiene que la superficie susceptible de ser edificada de acuerdo con la propuesta planteada en el Plan General de Ordenación Urbana es de 34.193,6 m², mientras que la superficie realmente edificada es de 18.555 m², lo que supone un grado de consolidación del 54,27 %.

9.2.4 Zonificación del suelo urbano

Se propone una zonificación acorde con las características del municipio, esta zonificación se caracteriza por agrupar todo el suelo susceptible de aprovechamiento privado bajo la denominación Casco Urbano, por otro lado, el suelo destinado a dotación pública se le asigna la denominación Equipamientos y Espacios Libres, y finalmente el Viario.

Bezas cuenta con un sistema de equipamiento suficiente y equilibrado capaz de atender a las necesidades de la población, como son el Ayuntamiento, la Iglesia, las escuelas, el consultorio médico, el frontón, el lavadero y un edificio social. Por otro lado, por las características del municipio de Bezas, no es necesario respetar ningún módulo de reserva de

terrenos para espacios libres públicos destinados a parques, zonas verde, etc.. No obstante se introduce una zona verde existente junto a la Iglesia.

En el plano O.2. se refleja gráficamente la Zonificación del Suelo Urbano, cuyas superficies se recogen en la siguiente tabla.

Suelo Urbano		Plan propuesto	
		m ²	%
Consolidado	Casco Urbano	25.461	39,08
	Equipamientos	2.120	3,25
	Espacios libres	230	0,35
	Viario	26.316	40,39
	TOTAL	54.127	83,08
No Consolidado	S 1	5.652	8,68
	S 2	5.369	8,24
	TOTAL	11.021	16,92
TOTAL SUELO URBANO		65.148	100,00

9.2.5 Alineaciones

Las actuaciones propuestas en cuanto a viales y alineaciones corresponden a un análisis que sobre el terreno, y en colaboración con el Ayuntamiento, se han hecho de las características y problemas existentes.

El planteamiento realizado ha consistido en mantener la estructura viaria existente, fundamentalmente en la parte más antigua del núcleo urbano de Bezas, corrigiendo aquellos defectos o problemas encontrados, proponiendo en algunos casos retranqueos puntuales, como por ejemplo en las Calles Iglesia y Barranco. Por otro lado, las zonas de nueva creación, al estar apoyadas en viales existentes no es necesario la creación de nuevos viales. considerando sus dimensiones suficientes para permitir una circulación óptima.

Es en el interior del núcleo donde se han realizado los cambios en cuanto a alineaciones se refiere; se han propuesto retranqueos para ajustar las alineaciones a situaciones de hecho. Únicamente se produce un retranqueo en la Calle Iglesia por tratarse de una situación real; y por otro lado, se propone la apertura de un vial en la calle Barranco, el cual crea otro acceso al Sector 1 propuesto mejorando el trazado de la red viaria.

Las alineaciones se establecen en los planos O-3.1 y O-3.2. Por lo que respecta a las rasantes, éstas serán las existentes actualmente debiéndose tramitar el correspondiente estudio de detalle ante el Ayuntamiento para su modificación.

9.2.6 Normas urbanísticas

Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística, conteniendo las determinaciones vinculantes de planeamiento que se expresan gráficamente en los planos de ordenación.

Actualmente, a falta de una figura de planeamiento específica en el municipio de Bezas, la gestión se llevaba a través de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal, dicha normativa es de ámbito provincial, es decir de carácter genérico para toda la provincia de Teruel, por lo que no se tiene en cuenta las particulares del municipio de Bezas.

Este documento normativo se plantea basándose en la legislación vigente, de manera que se ordene todo el término municipal de Bezas. Es a través de esta normativa propia donde se deben de resolver los problemas y necesidades que surjan en el municipio, pero a su vez debe de servir para simplificar la carga normativa y, por ende, la gestión del Plan, siendo fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir, debe de ser un Plan asumible por todos los agentes.

En el desarrollo normativo se concreta el régimen de usos y de volúmenes, estableciendo con claridad todas las definiciones necesarias para ello. También se regula las condiciones higiénico-sanitarias, y de seguridad, aislamiento, servicios e instalaciones.

Se establecen unas condiciones estéticas de acuerdo con la construcción tradicional del municipio, evitando el uso de ladrillo caravista, así como las cubiertas planas, respetando en todo momento las condiciones estéticas arraigadas en el municipio.

9.3 SUELO URBANIZABLE.

En el artículo 26 de la Ley 5/1999 (modificada por la Ley 1/2008) se define el concepto de suelo urbanizable:

“Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en

las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.”

En el artículo 27 se especifican las categorías:

“1. El Plan General podrá distinguir las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

2. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.”

El Plan General de Ordenación Urbana clasifica suelo urbanizable para dar respuesta a dos situaciones:

- Las relacionadas con las necesidades propias del normal desarrollo y crecimiento urbano.
- Las derivadas de fórmulas de explotación de los recursos turísticos del término siempre que se concreten en base a un modelo urbano racional, sostenible y compatible con la capacidad de acogida del territorio.

Se propone como Suelo Urbanizable aquellos terrenos que cumplen los artículos anteriores y que además reúnen las siguientes características:

- Fácil accesibilidad y conexión con el casco urbano.
- Inicio de algunos servicios urbanísticos.
- Buena orientación.
- Topografía favorable.
- Apetencias manifiestas de nuevos asentamientos.

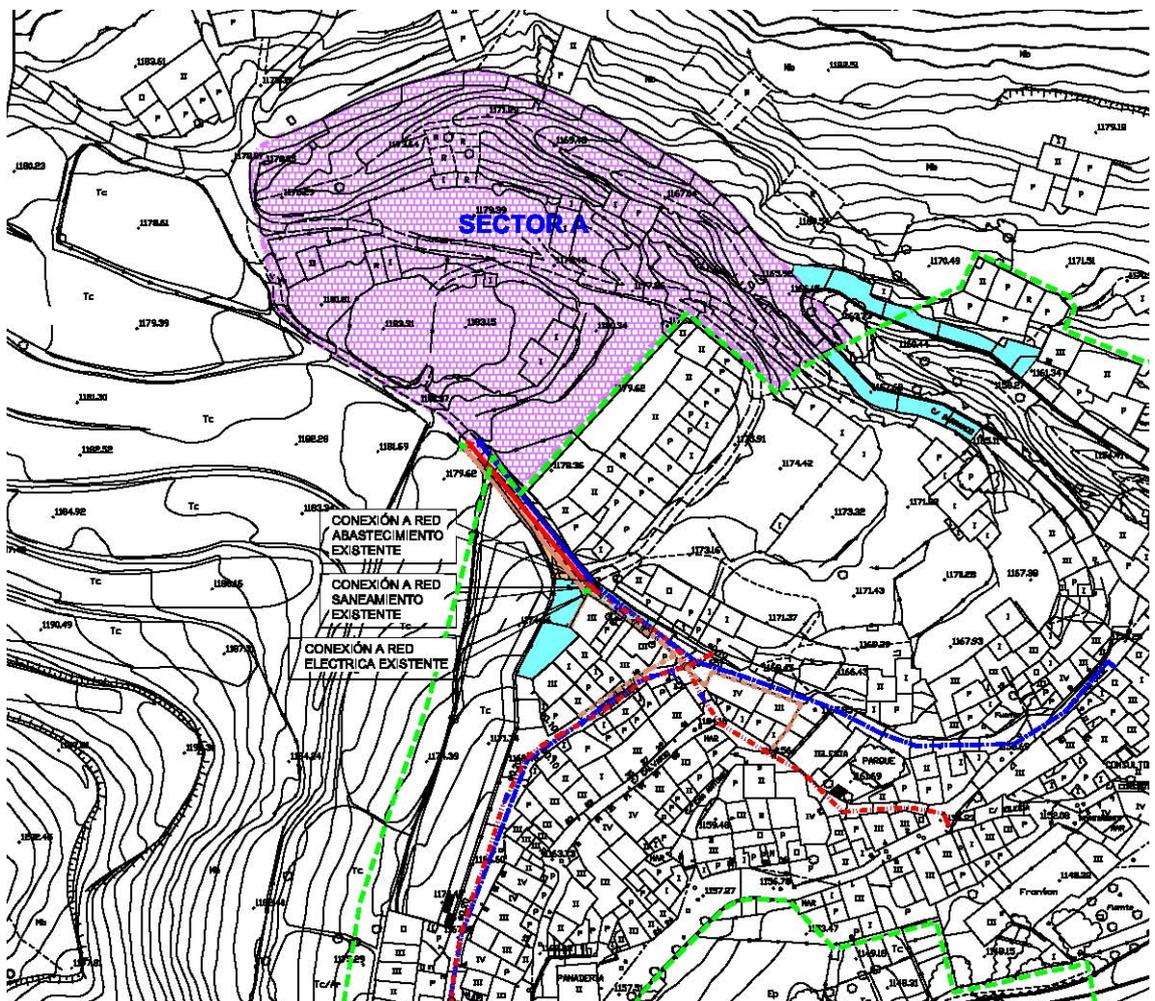
En el planeamiento propuesto se han establecido dos Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, denominadas Sector A y Sector B y cuentan con una superficies de 10.837 m² y 21.686 m², respectivamente. Están previstas como ampliaciones naturales del núcleo urbano, atendiendo a criterios de acabado y prolongación de las tramas urbanas existentes.

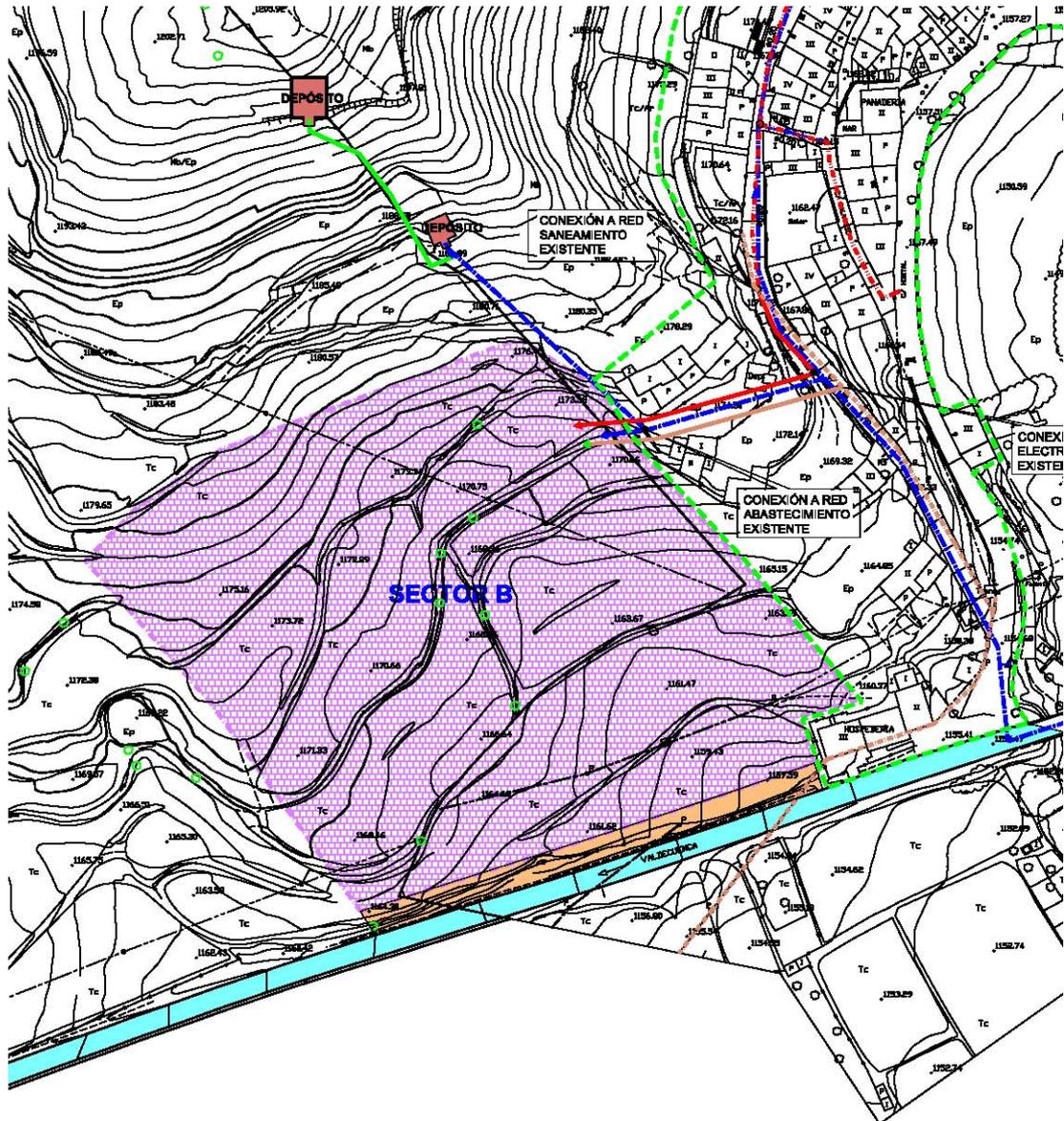
La conexión de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con el Suelo Urbano se puede realizar según las siguientes determinaciones. Para el Sector A, el acceso se puede llevar a cabo a través de dos viales: Uno de ellos se puede realizar a través de la calle alta, la cual es

una de las vías principales que atraviesa a la localidad. El otro acceso se puede llevar a cabo a través de la calle Barranco, la cual da acceso al núcleo urbano por el norte.

La conexión viaria del Sector B se reduce a la realización de un acceso por la carretera A-1513 que conecta este municipio con la localidad de Valdecuena. Ésta Conexión se determinará en la ordenación posterior, dado que la carretera A-1513 es colindante al Sector B.

Adicionalmente la conexión de las redes de abastecimiento, saneamiento y electricidad se llevará a cabo en el Suelo Urbano Consolidado, en las inmediaciones del Suelo urbanizable, tal y como se puede apreciar en las imágenes siguientes. Estas conexiones con los sistemas generales se pueden llevar a cabo de forma inmediata debido a que el Suelo Urbanizable se ha propuesto como una extensión del suelo urbano consolidado, es decir es la zona de crecimiento natural del núcleo y por lo tanto esta junto a él.





En el Título VI de las Normas Urbanísticas se establecen las características, condiciones de uso y volumen y urbanización del Suelo Urbanizable Delimitado.

En la totalidad del Suelo Urbanizable, el cual se divide en dos sectores, se podrán definir sectores conforme a las condiciones fijadas en las normas urbanísticas a efectos de su desarrollo en Planes Parciales y del cálculo de su aprovechamiento, siendo su uso el residencial para ambos sectores, con las compatibilidades que prescriben las Normas Urbanísticas oportunas. Dichos sectores se localizan contiguos al casco urbano ya consolidado procurando una continuidad final que posibilite la mejora de la escena urbana, de forma que toda actividad prevista quede vinculada al núcleo urbano de Noguera.

Para facilitar la gestión futura, el Plan General establece los criterios para delimitar sectores. El desarrollo posterior de este Suelo Urbanizable deberá llevarse a cabo mediante Planes Parciales que respeten las especificaciones del Capítulo II del Título Segundo de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, atendiendo a los derechos y obligaciones que, para los propietarios de terrenos así clasificados, se establecen en los artículos 28 y 29 de dicha Ley. Por tanto, los propietarios se verán obligados a:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de su ejecución.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados las obras de urbanización.
- c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a dotaciones locales y a los sistemas generales.
- d) Ceder gratuitamente al Municipio el diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

Se considerarán gastos de urbanización los que explicita el Art. 123 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

9.4 SUELO NO URBANIZABLE.

En el artículo 19 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, se define el concepto de suelo no urbanizable.

“Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- a) En todo caso el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.*
- b) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el plan general, y en su caso, por Proyectos Supramunicipales.”*

En el artículo 20 y su modificación por la Ley 1/2008, se especifican las distintas categorías:

“1. En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial. El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.

2. Tendrán consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el Plan General reconozca tal carácter y en todo caso los enumerados en la letra a) del artículo anterior y los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfología o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

3. Los restantes terrenos del suelo no urbanizable se sujetarán al régimen del suelo no urbanizable genérico.

Además de lo establecido en los artículos anteriores, este suelo deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley 6/98, y en el RDL 4/2000.

En el Título VII de las Normas Urbanísticas de esta adaptación se establecen las normas de protección diferenciada del suelo no urbanizable de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la LUA/99.

“El suelo no urbanizable, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Régimen de protección diferenciada de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable genérico o especial, indicando las actividades prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.*
- b) Señalamiento de las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos.”*

El Suelo no Urbanizable con sus distintas categorías queda delimitado en los planos O-1.1 y O.1.2.

9.4.1 Suelo no urbanizable Especial.

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

Dentro del suelo no urbanizable especial, se distinguen a su vez diferentes zonas que pretenden proteger aquellos valores que se consideran esenciales para su conservación de acuerdo a la información obtenida y a la valoración del estudio ambiental.

En el Suelo no Urbanizable, se han delimitado las siguientes zonas de protección especial. La primera de ellas, corresponde con el Lugar de Importancia Comunitaria **(L.I.C.) RODENO DE ALBARRACÍN** (con código ES2420039), La superficie de este espacio es de 3.235,86 Has, de las cuales 168,33 Has. son del término de Bezas. Se extiende también por los términos vecinos de Albarracín (2.452,55 Has.) y Gea de Albarracín (614,98 Has.).

Está descrito como sigue: *"Zona con modelado geomorfológico poco acusado, con conglomerados y areniscas del permotrias en bancos potentes que dan el característico relieve del Rodeno. Además aparecen crestas en los niveles cuarcíticos y vertientes regularizadas en las pizarras. Magnífico ejemplo de multiplicidad de formas rocosas a pequeña y gran escala."*

Tiene importancia especialmente por ser un: "Espacio declarado Paisaje Protegido debido a la espectacularidad y belleza de su relieve. Incluye los hábitats prioritarios Pinar sudmediterráneo de pino negro endémico y Bosques endémicos de Juniperus spp., además de algunos taxones del Anexo II de la Directiva 92/43/CEE."

De la misma manera, se ha delimitado como Suelo No Urbanizable Especial la superficie del término incluida en los límites del Lugar de Importancia Comunitaria **(L.I.C.) CUENCA DEL EBRÓN** (con código ES2420135). La superficie de este espacio es de 21.823,32 Has, de las cuales 1.395,05 Has. son del término de Bezas.

Además de Bezas, este LIC se extiende por los términos vecinos de: Albarracín (4.981,62 Has.), Alobras (2.353,58 Has.), El Cuervo (1.597,11 Has.), Jabaloyas (4.270,85 Has.), Rubiales (1.418,51 Has.), Toril y Masegoso (1.234,96 Has.), Tormón (2.912,22 Has.), Tramacastiel (554,4 Has.), Valdecuenca (218,11 Has.) y Veguillas de la Sierra (847,86 Has.).

Tiene importancia especialmente porque: *"posee una gran variabilidad paisajística derivada de la heterogeneidad litológica, edáfica y orográfica. Destacan las formaciones de Juniperus phoenicea y los bosques de Pinus nigra sobre sustratos carbonatados, y los bosques de Pinus pinaster y rodales de Quercus pyrenaica sobre suelos ácidos. La explotación forestal de los pinares es la principal actividad de la zona"*

También se delimita el Lugar de Importancia Comunitaria **(L.I.C.) denominado SABINAR DE SAN BLAS** (con código ES2420134). La superficie de este espacio es de 5.029,29 Has, de las cuales 450,12 Has. son del término de Bezas. Se extiende también por los términos vecinos de Albarracín (1.818,38 Has.), Cella (323,3 Has.), Gea de Albarracín (581,41 Has.) y Teruel (1.856,08 Has.).

Tiene importancia especialmente: *"por la extensión y buena conservación de sabinares de Junipeus thurifera, que en algunos sectores se mezcla con quejigales y encinares de escasa extensión." "El aprovechamiento del sabinar y los encinares para la madera es en la actualidad mínimo. El pastoreo de las zonas de matorral es la actividad predominante".*

Dentro de esta clasificación de Suelo No Urbanizable Especial también se incluye el **Espacio Natural Protegido de los Pinares del Rodeno**, incluido en la categoría de Paisajes Protegidos, los Espacios de la Red Natura 2000 localizados en superficie municipal de Bezas y los ámbitos de aplicación de los diversos Decretos de protección de Especies Amenazadas de flora y fauna.

Se trata de un Área declarada Espacio Natural Protegido (ENP) según Decreto 91/1995 de 2 de Mayo de la Diputación General de Aragón, e incluido en el Catálogo de ENP de Aragón dentro de la Categoría II: Paisajes Protegidos y Monumentos Naturales, cuyo ámbito territorial ha sido ampliado en 2007 (Decreto 217/2007, de 4 de Septiembre, del Gobierno de Aragón).

Parte del término municipal: 1.579,03 Has., situadas en el área del Monte de Utilidad Pública nº 14 El Pinar, se incluyen en este espacio; con la reciente ampliación se ha incluido también la laguna de Bezas, situada en el extremo noreste del término.

Como elementos de interés incluye:

- Espectaculares formaciones de areniscas y conglomerados
- Extensiones importantes de pino rodano
- Manifestaciones de arte rupestre levantino
- Laguna de Bezas

Toda la superficie del ENP está catalogada como Zona de Especial Protección Urbanística.

Su PRUG (Plan Rector de Uso y Gestión) se aprobó mediante el Decreto 65/1998, de 17 de marzo, del Gobierno de Aragón, e el cual se establecen los Objetivos, Zonificación de Usos Compatibles y Limitados, las Directrices, Régimen y Normativa de Uso, y los Planes de Actuación para desarrollar el PRUG.

El Centro de Interpretación del ENP Pinares del Rodeno se encuentra en la casa forestal del puerto de Dornaque, entre Bezas y Albarracín, a 30 Km. de Teruel, 14 Km. de Albarracín y 3 Km. de Bezas, su temática es: "Los valores del Paisaje Protegido de los Pinares de Rodeno, en especial los valores geológicos y los aprovechamientos forestales tradicionales".

El ENP abarca una superficie de 6.829,05 Has. repartidas entre los términos municipales de Albarracín (4.626,29 Has.), Gea de Albarracín (623,73 Has.) y Bezas (1.579,03 Has.). Se sitúa entre unas altitudes de 1.095 m. en el Barranco de Tobías (en Gea de Albarracín) y 1.602 m. en el Cerro de la Cruz de Montoyo (en Albarracín).

En el Paisaje Protegido de los Pinares de Rodeno no se encuentran cauces fluviales importantes, siendo los cursos de agua principales los Barrancos de Cabrerizo y Undiago (en Albarracín) y los de Tobías (en Gea de Albarracín) y del Valle (en Albarracín y Gea de Albarracín), todos desaguan en el río Guadalaviar, que discurre al norte.

El Pino Rodeno (P. pinaster) (se le llama también pino resinero debido a la tradicional explotación de su resina) da nombre al espacio y es el que ocupa aproximadamente el 80 % de la superficie total, el resto estará ocupado por enebro común, enebro de la miera, estepas, brezos, cantueso, romero y tomillo. En barrancos y zonas más húmedas aparecen especies como álamo, sauce, avellano, espino albar, guillomo o acebo. En las zonas de calizas el pino rodeno da paso al pino negral y al pino silvestre, siendo también abundantes la sabina albar y la sabina rastrera.

Se protege también el área afectada por **La Laguna de Bezas**: *"es una laguna de agua dulce, de unos 500 m de longitud, situada a 1.235 m de altitud sobre un sustrato de margas, arcillas y calizas miocenas, con abundantes depósitos de turba. El nivel de agua depende de la pluviometría y en años de escasas precipitaciones se llega a secar, lo cual entra dentro de su dinámica natural"*. La laguna tiene su importancia ecológica por la presencia de aves acuáticas como ánades, fochas comunes y zampullines. En época de migración se han llegado a ver bandos de cigüeñas blancas, alguna cigüeña negra y limícolas. La reciente presencia de fochas morunas ha reforzado su importancia. Igualmente por el tipo de vegetación acuática (como la lenteja de agua, los juncos ...). Tiene también gran valor paisajístico, tanto por el cambiante colorido de la vegetación acuática según la estación, como por el pastizal y el pinar rodeno con sabina blanca que la rodean".

También se incluyen dentro de la clasificación de Suelo no Urbanizable Especial los yacimientos arqueológicos, las vías pecuarias y los montes de utilidad pública.

El Monte con gestión pública, catalogado como Monte de Utilidad Pública, del término municipal asciende a 1.917 Has. (72,4% del total municipal y un 87 % de todo el monte), corresponde al M.U.P. nº 14, El Pinar, con pino rodeno como especie dominante junto al pino silvestre y el pino laricio.:

Las características de este suelo por sus valores paisajísticos, ambientales, culturales y de protección del dominio público se adaptan a las condiciones establecidas en el artículo 9.1.R.D.L.4/2000 para la primera categoría de suelo no urbanizable.

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

9.4.2 Suelo no urbanizable Genérico.

El Suelo no Urbanizable Genérico son los terrenos definidos en el planeamiento como suelo no urbanizable que no tienen carácter de suelo no urbanizable especial, no estando sometidos a medidas de especial protección.

La actividad económica de la localidad, tradicionalmente basada en la agricultura y la ganadería, ha derivando últimamente hacia otros sectores de producción como los servicios. Por lo que se hace necesario delimitar un suelo no urbanizable que permita mantener el ejercicio de estas actividades económicas.

Las características de estos suelos por sus valores agrícola, ganadero o por sus riquezas naturales se adapta a las condiciones establecidas en el artículo 9.2. R.D.L.4/2000 para la segunda categoría de suelo no urbanizable.

En ésta categoría de suelo el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante la preceptiva Licencia de Obras, las construcciones e instalaciones que prevé el art 23 de la LUA/99, quedando sujetas a Autorización Especial aquellas otras que señala el artículo 24 de dicha Ley y su modificación mediante la Ley 1/2008.

En el capítulo 3º del Título VII de las Normas Urbanísticas se establecen las características, régimen de protección y zonificación del suelo no urbanizable genérico.

9.5 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES.

Constituye el elemento definidor del modelo de utilización del suelo. El esqueleto vertebrador de dicha estructura general lo componen los sistemas generales: de comunicación y sus zonas de protección, de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicas y de equipamiento comunitario.

- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

Las vías de comunicación son las carreteras que comunican la localidad.

- A-1513 de la CN-234 a la A-1703, de titularidad autonómica. Comunica Teruel capital con la parte suroeste de la Sierra de Albarracín.
- SC041001, de titularidad provincial con la que se comunica con Albarracín.
- El viario de 1er orden corresponde a las calles de la localidad que forman parte de los sistemas generales. (Ver Plano O-4).

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Se califica como zona verde el parque junto a la iglesia.

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Se incluyen el edificio del Ayuntamiento, la Iglesia, el edificio de las escuelas y el de la casa de cultura, un solar en el centro, el frontón, el lavadero, el cementerio, la plaza de toros, los depósitos reguladores y la depuradora.

- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN.

Cuenta con dos depósitos reguladores conectados entre sí de 100 y 40 m³ respectivamente, si bien en el año 2007 se construyó un nuevo depósito y se llevaron a cabo mejoras en las conexiones con cargo a fondos del Instituto Aragonés del Agua. Posee una capacidad de unos 325 m³, por lo que en conjunto almacenan suficiente agua para abastecer tanto a la población actual y estacional, como a la derivada del crecimiento paulatino del nuevo planeamiento. La potabilización se realiza mediante esterilización por hipocloritos. El agua se capta por gravedad de tres manantiales (Las Fraguas, El Ojuelo y Tejería) y mediante instalación forzada de un pozo, el Pozo de la Suerte. La potabilización se realiza mediante esterilización por hipocloritos.

Respecto a la depuración, señalar que Bezas se incluye en los municipios de menos de 300 habitantes incluidos en la Zona 11 del Plan de Depuración de Aragón. Cuenta con Estación Depuradora renovada en las últimas actuaciones anteriormente citadas, situándose a unos 125 metros al este del casco urbano, próxima al lavadero municipal.

Es una estación de aireación prolongada prefabricada, de poliéster reforzado con fibra de vidrio de 30.000 litros, apta para una población de 150 habitantes. Dispone de acometida eléctrica hasta la caseta donde se ubica el equipo motosoplante para la inyección de aire al tanque depurador, difusores cerámicos de burbuja fina con decantador y recirculación de lodos.

10.- PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

En el plano I.11. se ha grafiado la clasificación de los términos vecinos hasta una distancia que nos permite analizar las posibles incidencias que puedan tener sobre la clasificación del suelo de Bezas.

Los términos vecinos son Albarracín y Gea de Albarracín.

La protección específica que se otorga a cada zona se establece en función de las características propias del suelo, y depende en muchos casos del instrumentos de planeamiento de que se encuentra dotado cada uno de ellos. Los suelos colindantes que tienen su continuidad en este término, se clasifican como suelo no urbanizable especial o genérico en el ámbito de los lindes municipales.

11.- DOCUMENTOS.

- Documento nº 1: MEMORIA INFORMATIVA.

- Documento nº 2: MEMORIA JUSTIFICATIVA

▪ ANEXOS

Nº 1: Ampliaciones Suelo Urbano.

Nº 2: Cuadros de superficies

Nº 3: Justificación de la adecuación al artículo 13 b) de la Ley 5/1999

Nº 4: Coeficientes de ponderación

Nº 5: Determinaciones a la memoria ambiental provisional

- Documento nº 3: PLANOS DE INFORMACIÓN.

I.1. SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN.

I.2. CATASTRO SUELO URBANO. (E 1:1.000)

I.3. TOPOGRAFÍA. (E 1:1.000)

I.4. 1. RED DE ABASTECIMIENTO. (E 1:1.000)

I.4. 2. RED DE SANEAMIENTO. (E 1:1.000)

I.5. RED ELÉCTRICA. (E 1:1.000)

I.6. PAVIMENTACIÓN. (E 1:1.000)

I.7. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. (E 1:1.000)

I.8. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. (E 1:1.000)

I.9. USOS DE LA EDIFICACIÓN. (E 1:1.000)

I.10. SISTEMAS GENERALES. (E 1:1.500)

I.11. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN MUNICIPIOS COLINDANTES. (E 1:100.000)

- **Documento nº 4: PLANOS DE ORDENACIÓN.**
 - O.1.1. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. (E 1:10.000)
 - O.1.2. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. (E 1:10.000)
 - O.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO (E 1:1.000)
 - O.3.1. ALINEACIONES Y RASANTES. (E 1:000)
 - O.3.2. ALINEACIONES Y RASANTES. (E 1:000)
 - O.4. SISTEMAS GENERALES. (E 1:1.500)
 - O.5.- ZONAS DE PROTECCIÓN. (E 1:20.000)
 - O.6.- CONEXIÓN SUELO URBANIZABLE. (E 1:1.500)

- **Documento nº 5: CATÁLOGO.**
 - **ANEXOS:**
 - I. CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS.
 - II. INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES.

- **Documento nº 6: NORMAS URBANÍSTICAS.**

- **Documento nº 7: ESTUDIO ECONÓMICO**

12.- CONCLUSIÓN.

Considerando que el presente Plan General de Ordenación Urbana contiene todos los documentos establecidos en el artículo 40 de la Ley 5/199, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y en los concordantes de su Reglamento de Planeamiento, se de por concluido y se leva a la autoridad competente para su tramitación.

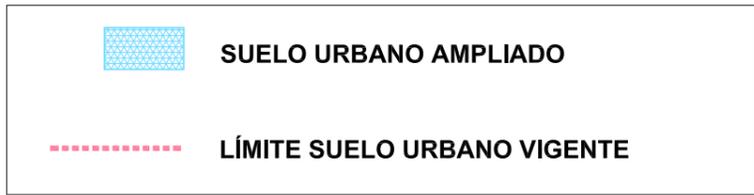
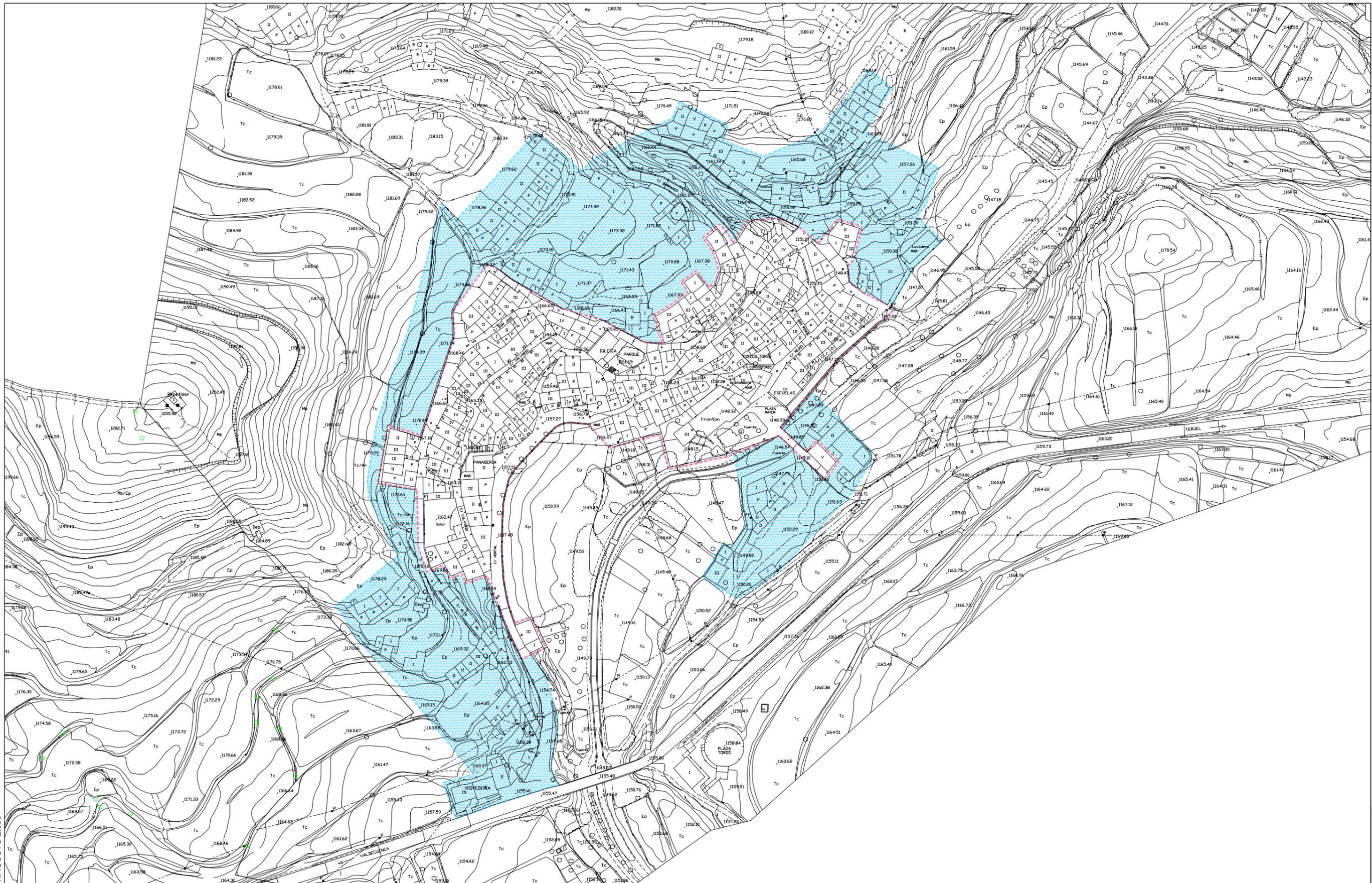
Bezas, a Agosto de 2009

Fdo. M. Dolores JIMÉNEZ CARBÓ

Col. Núm. 22.058

ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO Nº 1: AMPLIACIONES SUELO URBANO.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
BEZAS -TERUEL-**

MODIFICACIÓN LÍMITE SUELO URBANO

EMPRESA CONSULTORA



TURIVING. S.A.

CENTRO EMPRESARIAL GALILEO
C/. Los Enebros, N° 74, 1° - 44002 - TERUEL
Tfno. 978 61 88 00 FAX 978 61 87 90

ANEXO Nº 2: CUADROS DE SUPERFICIES.

Las superficies correspondientes a cada tipo de suelo tanto para la situación actual como en la solución propuesta en el presente documento se recogen en el siguiente cuadro:

TIPO	Vigente		Plan propuesto	
	Has.	% del total	Has.	% del total
Suelo Urbano	2,63	0,10	6,51	0,25
Suelo Urbanizable	0	0,00	3,25	0,12
Suelo No Urbanizable Especial	0	0,00	2.488,14	94,53
Suelo No Urbanizable Genérico	2.629,37	99,90	134,10	5,10
Superficie total municipal	2.632,00	100,00	2.632,00	100,00

Para el suelo urbano sería:

Suelo Urbano		Catastro Urbana		Plan propuesto		Diferencia
		m ²	%	m ²	%	m ²
Consolidado	Casco Urbano	15.633	59,42	25.461	39,08	9.828
	Equipamientos	845	3,21	2.120	3,25	1.275
	Espacios libres	230	0,87	230	0,35	0
	Viario	9.603	36,50	26.316	40,39	16.713
	TOTAL	26.311	100,00	54.127	83,08	27.816
No Consolidado	S 1	0	0,00	5.652	8,68	5.652
	S 2	0	0,00	5.369	8,24	5.369
	TOTAL	0	0,00	11.021	16,92	11.021
TOTAL SUELO URBANO		26.311	100,00	65.148	100,00	38.837

**ANEXO Nº 3: JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL ARTÍCULO 214.a)
DE LA LEY 5/1999.**

El objeto del presente anexo es justificar el cumplimiento del artículo 214.a) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, según el cual el Plan General de los pequeños municipios podrá observar la siguiente especialidad:

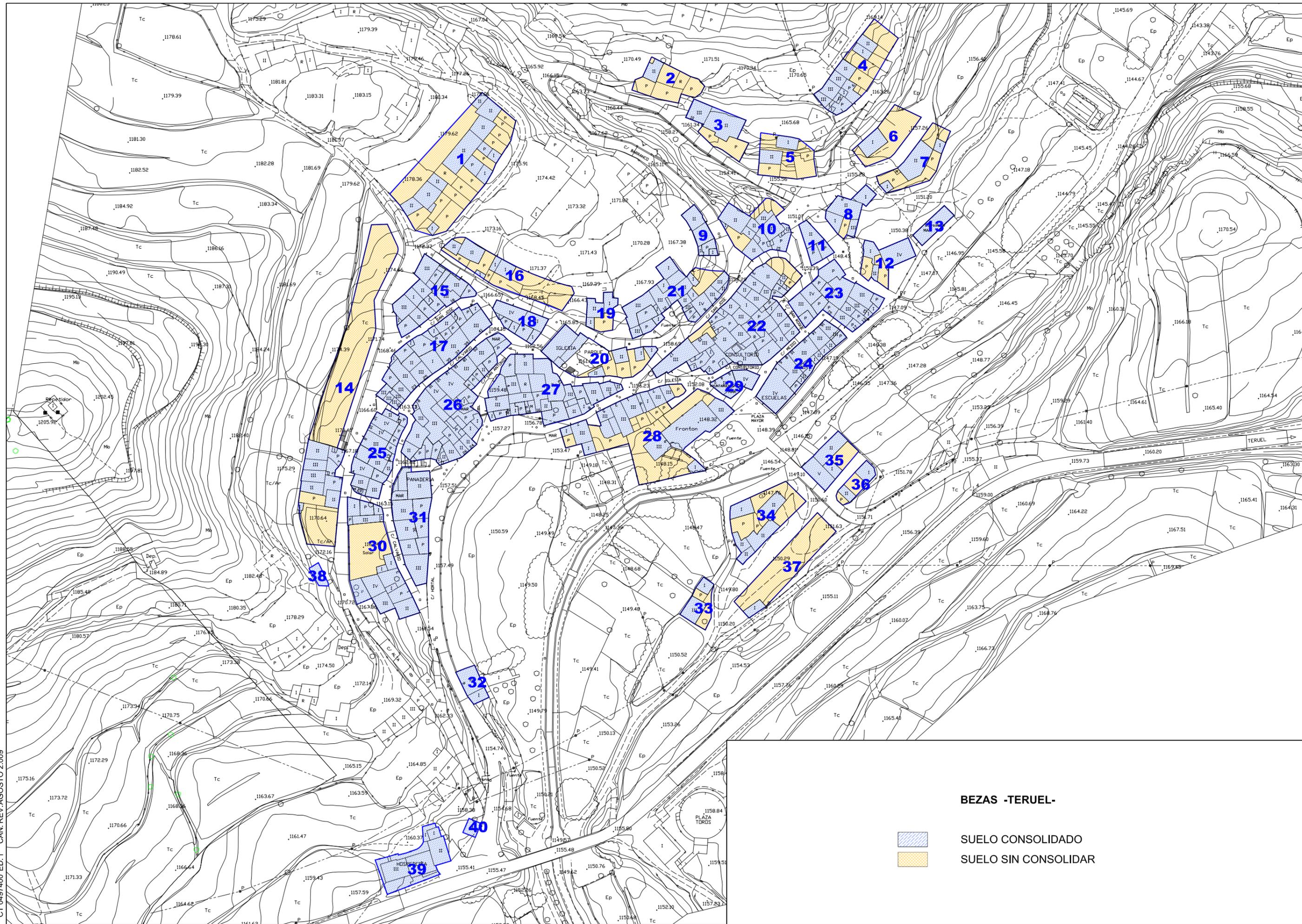
“a) Constituirán suelo urbano los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes”

Se adjunta un plano en el cual se han superficiado todas las manzanas pertenecientes al suelo urbano, que están o son susceptibles de ser edificadas en cumplimiento del planeamiento vigente (es decir las que tienen asignada la zonificación Casco Urbano y de Equipamiento).

La superficie obtenida es de 27.581 m².

A la hora de determinar las superficies consolidadas y sin consolidar en Suelo Urbano no Consolidado, se tiene en cuenta que la máxima superficie susceptible de ser edificada es el 60 % del sector. La superficie máxima susceptible de edificarse es de 6.612,6 m², considerada que toda está sin consolidar.

De dicho cuadro se obtiene que la superficie susceptible de ser edificada de acuerdo con la propuesta planteada en el Plan General de Ordenación Urbana es de 34.193,6 m², mientras que la superficie realmente edificada es de 18.555 m², lo que supone un grado de consolidación del 54,27 %.



BEZAS - TERUEL-

-  SUELO CONSOLIDADO
-  SUELO SIN CONSOLIDAR

manzana	Sup. Consolidada	Sin Consolidar	Total
1	725	1257	1982
2	63	358	421
3	286	150	436
4	404	380	784
5	129	364	493
6	100	346	446
7	216	285	501
8	270	34	304
9	199	0	199
10	481	147	628
11	172	0	172
12	220	116	336
13	138	0	138
14	474	1816	2290
15	710	0	710
16	218	536	754
17	1064	0	1064
18	286	0	286
19	138	68	206
20	350	186	536
21	814	105	919
22	1691	173	1864
23	796	0	796
24	685	0	685
25	676	0	676
26	1495	0	1495
27	1233	0	1233
28	1125	920	2045
29	185	0	185
30	688	445	1133
31	800	0	800
32	157	0	157
33	130	95	225
34	344	378	722
35	274	95	369
36	97	83	180
37	43	689	732
38	53	0	53
39	581	0	581
40	45	0	45
S1	0	3391	3391
S2	0	3221	3221
Total	18555	15638	34193

% consolidación 54,27%

ANEXO Nº 4: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

PONDERACIÓN DE LOS DIFERENTES USOS LUCRATIVOS.

Por lo que se refiere a la ponderación de usos, intensidades y tipología edificatorias de las diferentes zonas de aprovechamiento lucrativo, se ha de señalar que la vigente Ponencia Catastral de Valores de la Provincia de Teruel no recoge una adecuada comparación de valores entre los diferentes tipos constructivos aquí previstos por lo que sería imprescindible llevar a cabo un sondeo de mercado que nos acerque a los valores reales.

Debido a las características de éste municipio, no se considera conveniente una ponderación en función de las tipologías edificatorias, e intensidades.

En función de los distintos usos previsible en el municipio tendríamos:

<u>USO</u>	<u>COEFICIENTE</u>
Residencial intensivo	1
Residencial extensivo	1,2
Industrial	0,9
Terciario	1
Comercial	1
Agropecuario	0,8

ANEXO N° 5:

DETERMINACIONES A LA MEMORIA AMBIENTAL PROVISIONAL.

ÍNDICE

I) MEMORIA.

1.- MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.....	1
1.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO.....	2
1.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN GENERAL.....	6
1.3.- CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN.....	9
2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANOS.....	10
2.1.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA.	10
2.2.- ESTIMACIONES.....	13
3.- DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES.....	15
3.1.- CARACTERÍSTICAS DEL AGUA RESIDUAL GENERADA.....	15
3.2.- PUNTO DE VERTIDO.....	15
4.- PROTECCIÓN DEL HUMEDAL “LAGUNA DE BEZAS”.....	16
5.- CONCLUSIÓN.....	17

II) APÉNDICES

- APÉNDICE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.....	18
- APÉNDICE Nº 2: PLANOS.	18

MEMORIA

1.- MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Según el artículo 32 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y su modificación por la Ley 1/2008, se define el concepto del Plan General de Ordenación Urbana y el contenido del mismo. En el apartado tercero de dicho artículo se enuncia:

“El Plan General de Ordenación Urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:

- a) Primara la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y en particular, se suelo.*
- b) Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de diez años.*
- c) Salvo que de forma expresa y específica se establezcan criterios y parámetros diferentes, al alza o la baja, en directrices de ordenación territorial o en un proyecto supramunicipal, el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio no podrá modificar el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población, ya sea generando nuevos núcleos o alterando los existentes de manera que se modifique significativamente su capacidad o su superficie con respecto a las iniciales, ni podrá prever desarrollos en el horizonte temporal máximo de gestión que impliquen crecimientos cuya ejecución no resulte probable dentro del mismo en función de criterios tales como las características del municipio, su evolución previsible, la capacidad de las redes y servicios generales prestados por las diferentes Administraciones públicas y la situación de mercado. En la memoria deberán analizarse y justificarse específicamente los desarrollos previstos.*
- d) Con carácter indicativo y sin alterar la clasificación del suelo, el Plan General podrá prever los futuros desarrollos que considere coherentes con el modelo de evolución urbana y ocuparse del suelo más allá de su horizonte temporal máximo de gestión. La actuación en dichos ámbitos estará condicionada a la previa revisión del Plan General una vez concluido el horizonte máximo de gestión.”*

1.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO.

El dotar al municipio de un instrumento de ordenación integral del territorio, mediante la figura de Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón permitirá desarrollar los siguientes objetivos, cuya consecución se considera necesarios para el desarrollo urbano de Bezas desde una perspectiva urbanística, económica, y social sin perder nunca de vista un aspecto importante como es la sostenibilidad de la actuación.

- Desde un punto de vista urbanístico:

Generalidades.

- Establecer la ordenación detallada del Suelo Urbano conforme a la clasificación del Suelo de acuerdo con la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo.
- Regular el desarrollo urbanístico de Bezas, mediante una normativa ajustada a su capacidad, facilitando con ello, la posterior gestión del Plan, de acorde con las necesidades del municipio, siendo fácilmente comprensible, aplicable y respetable, con el fin de que todo ello sea asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador.
- Implantar mediante las Normas Urbanísticas una zonificación, asignando usos pormenorizados a cada zona, que sean compatibles entre sí, en beneficio de una mayor calidad de vida.

Suelo Urbano.

- Ampliación del Suelo Urbano, con el fin de incluir las viviendas existentes en la zona limítrofe del actual Suelo Urbano Catastral, así como permitir la ejecución de nuevas viviendas, apostando principalmente por los desarrollos urbanos que intervengan preferentemente en aquellas zonas de la localidad que necesitan remates y cirugías, gestionando éste crecimiento del municipio desde el Plan General, para evitar los crecimientos incontrolados y al margen del mismo.
- Definir las ampliaciones del Suelo Urbano comentadas en el punto anterior como una continuación del núcleo existente, primando un modelo de evolución que conduce a un municipio compacto.
- Corregir las deficiencias detectadas en Suelo Urbano, ajustando las alineaciones a situaciones de hecho.
- Definir el trazado y características aproximadas de la red viaria completando el actualmente existente y evitando que se formen zonas mal comunicadas o deterioradas.

- Definir los sistemas generales necesarios para llevar a cabo el desarrollo urbano previsto en el Plan de manera sostenible.

Suelo Urbanizable.

- Definir y programar las áreas de futuro crecimiento del municipio para la implantación de las nuevas áreas residenciales que sirvan para potenciar la actividad turística del municipio.
- Definir estas áreas urbanizables de manera que puedan entenderse como una expansión natural del municipio, buscando siempre el desarrollo compacto del municipio en aras de un mejor aprovechamiento de los recursos existentes.
- Propiciar el adecuado reparto de cargas y beneficios en la gestión de las nuevas áreas a urbanizar.

Suelo No Urbanizable.

- Delimitar en el Suelo No Urbanizable las zonas que por su interés histórico artístico, paisajístico, ecológico, etc., o por sus características agrícolas o forestales, deban ser objeto de una especial protección y conservación.
- Crear igualmente unas Normas que regulen el Suelo No Urbanizable Genérico y las condiciones de la edificación, obras o servicios que en él se lleve a cabo.

- Desde un punto de vista económico:

- En el área rural, promoción de aquellas actividades que siendo compatibles con las agropecuarias y forestales, y con los objetivos de protección medioambiental, puedan impulsar las rentas del sector primario.
- Potenciar los recursos turísticos existentes del municipio (recorridos de senderismo, paisajes protegidos y parajes) e incluso la implantación de nuevos servicios y recursos con el fin de potenciar el carácter turístico del término municipal.

- Desde el punto de vista social:

- La mejora de la calidad de vida, entendida como la calidad del espacio público así como de las dotaciones y servicios comunitarios. La calidad del espacio público resulta inseparable de su correcta articulación en el conjunto de la trama urbana, y de sus condiciones de accesibilidad, sobre todo peatonal.
- Fijar la población actual del municipio. Tal objetivo exigirá una atención específica en el diseño de las políticas de equipamientos y servicios y, particularmente, en el de la política de vivienda, que deberá tener en cuenta las reservas adecuadas en tipos y tamaños.

- Programar la dotación del resto de servicios urbanísticos, infraestructuras y equipamientos, complementarios a los anteriores, necesarios para el asentamiento de la población sobre el territorio y la mejora de su calidad de vida.
- Definir estas dotaciones y sistemas de equipamientos de manera equilibrada y estratégicamente situados para el adecuado servicio a la población, en aras del máximo aprovechamiento y utilidad.

- Desde un punto de vista sostenible:

- Llevar a cabo los objetivos planteados en los apartados anteriores integrando a su vez en cualquier actuación, aquellos principios que se consideran, a priori, como objetivos básicos de sostenibilidad, y que resumidamente se formulan como:
 - Integración y equilibrio entre el medio natural, rural, y urbano.
 - Ahorro de recursos energéticos y materiales.
 - Calidad de vida en términos de salud, bienestar social y confort.
- En coherencia con los objetivos de sostenibilidad formulados en el punto anterior, los criterios que deben regir las propuestas de ordenación pueden ordenarse en cuatro apartados:
 - Consideración del suelo como recurso escaso.
 - Planificar a favor del medio ambiente.
 - Racionalizar el metabolismo urbano.
 - Replantear la accesibilidad y la movilidad urbana.
- Disponer de una normativa adecuada para la protección del patrimonio histórico-artístico, arqueológico y etnográfico.
- La protección y puesta en valor de las áreas y enclaves de interés ambiental, así como el control de los usos que afectan a las zonas vulnerables y al patrimonio cultural, todo ello como parte de un objetivo básico y global de protección y promoción de los valores medioambientales y culturales.

A continuación se resume el contenido de los objetivos anteriores, cuya consecución es básica para un desarrollo urbano consecuente, integrando desde el planteamiento inicial aspectos fundamentales respecto a la sostenibilidad ambiental:

- Toda propuesta de intervención sobre el territorio, además de sus implicaciones urbanísticas, deberá ser analizada desde un punto de vista que considere su repercusión sobre el paisaje y desde la lógica del sistema ecológico que constituye.
- Se deben favorecer los usos agrícolas y ganaderos de forma que el desarrollo tienda a corregir los desequilibrios del actual modelo económico.
- Proteger las zonas de mayor valor ecológico o mayor fragilidad en el entorno urbano y en las zonas objeto de nuevos asentamientos.
- Crear o consolidar áreas naturales para usos recreativos en el entorno del núcleo urbano, y favorecer su accesibilidad, siempre que sea posible, por medios no contaminantes.
- Proteger las zonas naturales valiosas existentes en el interior del núcleo urbano.
- Como opción preferente frente a la colonización de nuevos suelos, la reutilización de suelos ya ocupados, y susceptibles de ser destinados a otros usos más acordes con las necesidades detectadas.
- Acomodar la forma y la estructura de los nuevos desarrollos urbanos previstos a la trama urbana existente y a las condiciones ambientales externas que le rodean.
- Procurar el menor impacto posible sobre los nuevos suelos naturales ocupados. Recuperación de las capas de tierra vegetal para la creación o mejora de zonas verdes o cultivables, y reducción de las superficies duras e impermeables a favor de las zonas permeables.
- Como criterio general en orden a la racionalización del metabolismo urbano, minimizar tanto el consumo de recursos como la producción de residuos. Para ello, la normativa urbanística que regule el planeamiento de desarrollo deberá exigir en cada caso los estudios necesarios en relación con:
 - El ciclo del agua y su consumo.
 - El consumo energético.
 - El consumo de materiales de construcción.
 - El tratamiento de residuos.
 - El tratamiento de emisores.

1.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN GENERAL.

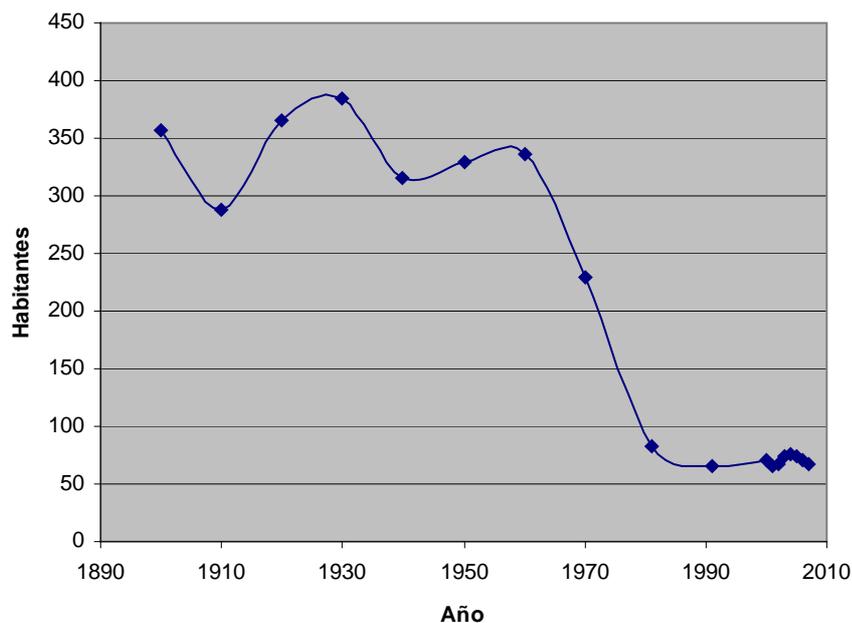
Datos básicos.

El municipio de Bezas se localiza en el suroeste de la provincia de Teruel, en las estribaciones de la Sierra de Albarracín. El núcleo urbano se sitúa a 1.165 m. de altitud sobre el nivel del mar y a 28 Km. de distancia de Teruel capital. La superficie del término municipal es de 26,32 Km².

Su población, según los datos del Padrón municipal de enero de 2008, es de 72 habitantes. Bezas ha sufrido una disminución considerable y continuada de su población. Actualmente es un 20% de la del año 1900 (357 habitantes). El descenso más significativo se produjo entre los años setenta y ochenta, originados por los importantes movimientos migratorios de esa época desde las zonas rurales a las áreas urbanas e industrializadas. En el último Censo de población (año 2001) figuraban 65 habitantes, hasta la actualidad ha crecido en 7 habitantes. La pérdida de habitantes de los últimos años, se debe más a los movimientos naturales que, por otro lado revelan el gran envejecimiento actual de la población.

La evolución de la población para el tiempo de vigencia del Plan no se prevé que sufra variaciones considerables, ya que, se puede comprobar que desde finales del siglo pasado (desde el año 1980 aproximadamente) sigue una tendencia sensiblemente horizontal, sin grandes cambios poblacionales aparentes.

Evolución demográfica



La población estacional llega a alcanzar los 500 habitantes aproximadamente, por lo que pone de manifiesto que el municipio de Bezas es fundamentalmente un lugar de segunda residencia asociada a usos turísticos y vacacionales.

La distribución de la población activa por sectores económicos, nos indica la estructura económica de esta población; la agricultura, tradicionalmente sector preponderante en la economía de estos pueblos, ha experimentado un fuerte declive en cuanto a población ocupada.

Según el censo realizado por el I.N.E en el año 2001, el número de viviendas en el municipio de Bezas es de 102, de las cuales, tan sólo 34 viviendas se destinan a viviendas principales, lo que representa un 33,33% del total, el resto de las viviendas, es decir, 68 viviendas se emplean como segunda residencia.

Justificación de la Ordenación Propuesta.

La propuesta para el Suelo Urbano clasificado asciende a una superficie de **65.148 m²**, de los cuales 54.127 m² tienen la calificación de Suelo Urbano Consolidado, y los 11.021 m² restantes, la de Suelo Urbano No Consolidado. Esta propuesta de clasificación del Suelo Urbano supone un incremento de superficie de 38.837 m².

A pesar de que puede parecer un incremento elevado, el nuevo límite definido se ajusta en gran parte a edificaciones existentes. La clasificación del Suelo Urbano se ha procurado restringirla a un perímetro razonable que, por un lado permita incluir las viviendas existentes en zona de borde de núcleo y así dar cobertura legal a situaciones de hecho y por otro lado permitir el crecimiento del municipio, disponiendo de una reserva de suelo para la construcción de nuevas viviendas, pero sin que éste crecimiento propuesto sea excesivo, con lo que se trata de facilitar la gestión y el mantenimiento de los servicios, así como la ordenación y el mejor control de las actuaciones.

Se ha definido un único núcleo urbano, con la categoría de Suelo Urbano Consolidado, y como ya se ha comentado anteriormente, a falta de una delimitación establecida por una figura de planeamiento específica, se toma como punto de partida el límite catastral actual, sobre el cual se han introducido ampliaciones y pequeñas modificaciones que por un lado contribuyen a dar coherencia y continuidad a manzanas existentes y por otro lado permiten disponer de reservas de suelo en zonas de borde semiconsolidadas.

Las diferencias de superficies entre el planeamiento vigente y el propuesto se pueden apreciar numéricamente en el cuadro siguiente:

Suelo Urbano		Catastro Urbana		Plan propuesto		Diferencia
		m ²	%	m ²	%	m ²
Consolidado	Casco Urbano	15.633	59,42	25.461	39,08	9.828
	Equipamientos	845	3,21	2.120	3,25	1.275
	Espacios libres	230	0,87	230	0,35	0
	Viario	9.603	36,50	26.316	40,39	16.713
	TOTAL	26.311	100,00	54.127	83,08	27.816
No Consolidado	S-1	0	0,00	5.652	8,68	5.652
	S-2	0	0,00	5.369	8,24	5.369
	TOTAL	0	0,00	11.021	16,92	11.021
TOTAL SUELO URBANO		26.311	100,00	65.148	100,00	38.837

El Plan General de Ordenación Urbana también clasifica **Suelo Urbanizable** para dar respuesta a dos situaciones:

- Las relacionadas con las necesidades propias del normal desarrollo y crecimiento urbano.
- Las derivadas de fórmulas de explotación de los recursos turísticos del término siempre que se concreten en base a un modelo urbano racional, sostenible y compatible con la capacidad de acogida del territorio.

Se opta por la alternativa propuesta del Suelo Urbanizable debido a que los terrenos son los que mejor cumplen los parámetros establecidos por la Ley Urbanística:

- Fácil accesibilidad y conexión con el casco urbano.
- Inicio de algunos servicios urbanísticos.
- Buena orientación.
- Topografía favorable.
- Apetencias manifiestas de nuevos asentamientos.

Así, se han establecido dos zonas de Suelo Urbanizable Delimitado, denominadas **Sector A** y **Sector B** y cuentan con una superficies de 10.837 m² y 21.686 m², respectivamente. Están previstas como ampliaciones naturales del núcleo urbano, atendiendo a criterios de acabado y prolongación de las tramas urbanas existentes.

1.3.- CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN.

Para obtener la proyección máxima de vecinos que pueden habitar en Bezas, se adiciona a los posibles habitantes actuales, suponiendo la ocupación total de las viviendas existentes, aquellos que se pueden asentar en el municipio debido a los nuevos desarrollos urbanos propuestos por el plan.

Por un lado existen en el núcleo 102 viviendas, se debe de considerar que todas ellas se emplean como residencia principal.

Por otro lado, las futuras viviendas que se pueden ejecutar debido a las ampliaciones de Suelo Urbano propuestas por el Plan son las siguientes: teniendo en cuenta que la superficie ampliada con aprovechamiento residencial, es decir 9.828 m² clasificado todo con la categoría de Suelo Urbano Consolidado y que la parcela mínima es igual a 90 m², se obtiene un número máximo de viviendas igual a 110.

Hay que hacer constar que esta es la previsión más desfavorable que se puede producir, siendo éste el máximo de viviendas que tienen cabida, en la realidad éste número será menor al obtenido, debido a que la tipología propia del municipio es de viviendas unifamiliares disponiendo de patios o corrales, por lo que la parcela asociada a cada edificación será mayor que la mínima fijada por el planeamiento, sin embargo esta hipótesis es la más pesimista que se puede considerar.

En el Plan General propuesto se ha clasificado una superficie de 11.021 m² como Suelo Urbano con la categoría No Consolidado, según la distribución de la superficie total en diferentes zonificaciones, se puede asignar al aprovechamiento residencial porcentajes que oscilan entre el 40 y 50% de la superficie total, por lo que se obtiene para este caso una superficie con aprovechamiento igual a 4.959 m², que por la parcela mínima regulada en las normas se obtiene un total de 56 viviendas.

Por último, considerando el desarrollo de los sectores urbanizables, que representan una superficie de 32.523 m² a razón de 35 viviendas por hectárea se obtiene un número máximo de 114 viviendas.

Por lo tanto el número total de viviendas, será igual a **382** y según el ratio de habitante por vivienda proporcionado por el I.N.E y que es igual a 2,5 se obtiene una población máxima de **955 habitantes**.

Esta ampliación, tanto de número de viviendas, como de población, es la mayor que puede experimentar el municipio de Bezas, al considerar que las dimensiones de los solares de las viviendas de nueva construcción, serán estrictamente la parcela mínima, hecho más desfavorable, que no será del todo cierto, ya que la tipología edificatoria del municipio contempla la disposición de patios, jardín..., dentro de la misma parcela.

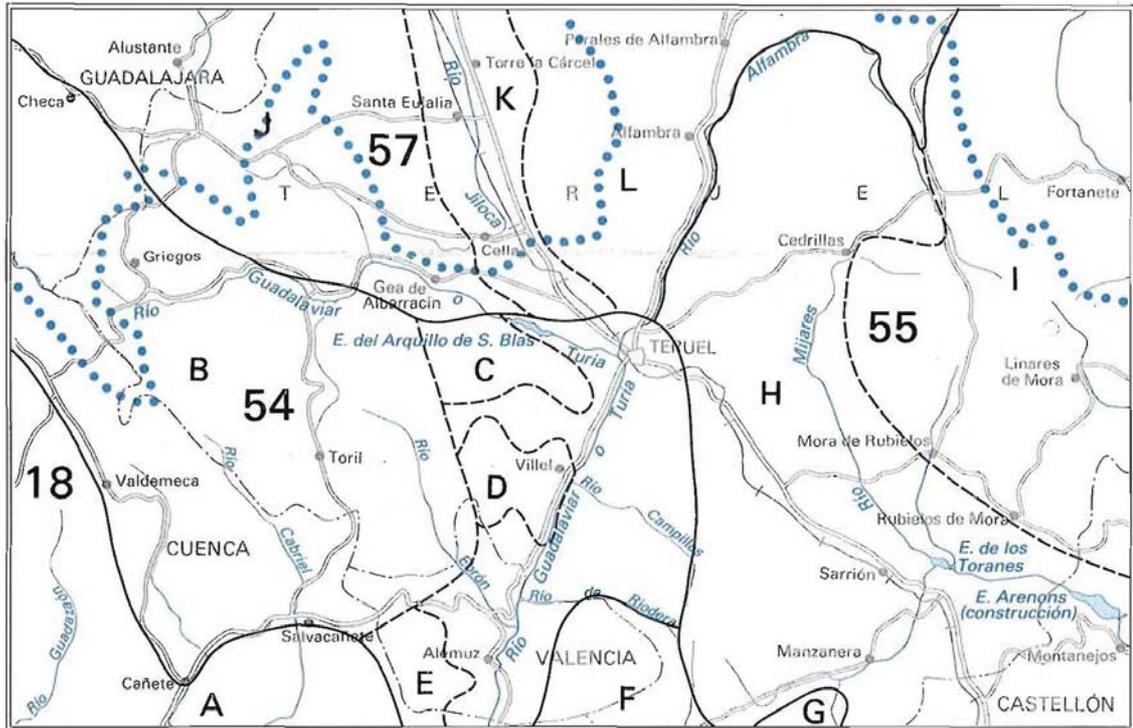
Por lo tanto, se está proponiendo una ampliación que garantiza la expansión que puede sufrir el municipio, teniendo en cuenta que, aunque el número de habitantes censados se mantiene estable desde 1980 hasta la actualidad, el número de población estacional asciende hasta los 500 habitantes., De esta manera se está garantizando la suficiencia de suelo con destino residencial durante el tiempo de vigencia del Plan.

2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANOS.

2.1.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

El término municipal de Bezas se enmarca dentro de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el Sistema Acuífero del Alto Turia (nº 54), entre los subsistemas acuíferos de los Montes Universales y del Arquillo:

ESQUEMA HIDROGEOLOGICO REGIONAL



Escala 1:800.000

- Límite Cuenca hidrográfica
- Límite Subsistema acuífero
- Límite Sistema acuífero

18 SISTEMA ACUIFERO "MESOZOICO DEL FLANCO OCCIDENTAL DE LA IBERICA"

A Subsistema de Cuenca

54 SISTEMA ACUIFERO "ALTO TURIA"

- B Subsistema de los Montes Universales
- C Subsistema de Arquillo
- D Subsistema de Villel
- E Subsistema de Vallanca
- F Subsistema de La Olmeda
- G Subsistema de Alpuente

55 SISTEMA ACUIFERO "MESOZOICO JAVALAMBRE-MAESTRAZGO"

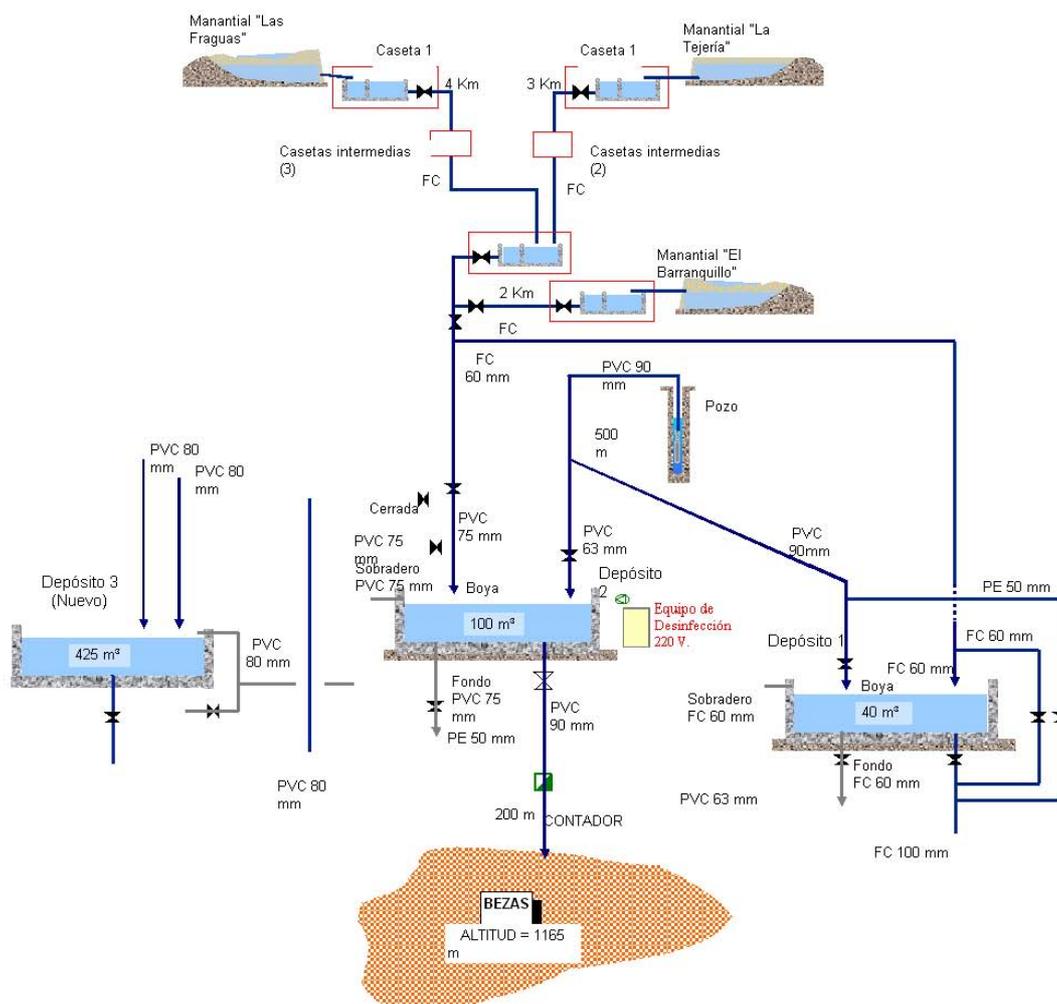
- H Subsistema de Javalambre
- I Subsistema de Mosqueruela

57 SISTEMA ACUIFERO "MESOZOICO DE MONREAL-GALLOCANTA"

- J Subsistema Cella-Molina de Aragón
- K Subsistema del Alto Jiloca (Zona Meridional)
- L Subsistema de Lidón-Palomera-Celadas

El abastecimiento a la localidad se realiza a partir de sendos manantiales, entre los que destacan **Las Fraguas**, **La Tejería** y el **Barranquillo**, y mediante el pozo de instalación forzada de **Las Suertes**, estando en tramitación la legalización de los mismos ante la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Cuenta con dos depósitos reguladores conectados entre sí de 100 y 40 m³ respectivamente, si bien en el año 2007 se construyó un nuevo depósito y se llevaron a cabo mejoras en las conexiones con cargo a fondos del Instituto Aragonés del Agua. Posee una capacidad de unos 325 m³, por lo que en conjunto almacenan suficiente agua para abastecer tanto a la población actual y estacional, como a la derivada del crecimiento paulatino del nuevo planeamiento. La potabilización se realiza mediante esterilización por hipocloritos.



2.2.- ESTIMACIONES.

Para realizar una estimación de las necesidades de agua se han tenido en cuenta los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.), a partir de la Encuesta de Suministro y Tratamiento de Agua del año 2006. En los hogares españoles se consumen una media de 160 l/hab./día) para España y **150 l/hab./día para Aragón**, por lo que la dotación total estimada por habitante (teniendo en cuenta la previsión máxima de 955 habitantes para el año 2020) estaría en torno a los **143.250 litros por día. (143,250 m³/día)**.

Sin embargo, si tenemos en cuenta no sólo la necesidad de los hogares, sino también otros consumos, como es el caso del desarrollo de diferentes actividades económicas, o los consumos municipales, esta cantidad aumenta a **220 l./hab./día**. Por otro lado, esta cifra podría ser algo superior si se incluye el agua que se pierde en la distribución.

Así, considerando esta última cifra podemos estimar unas necesidades globales para satisfacer las necesidades del total del municipio próximas a **210.100 litros/día (210,1 m³/día)**.

2.3.- CALIDAD DE LAS AGUAS.

Respecto a la calidad de las aguas y ante las últimas obras llevadas a cabo en el año 2007, se realizaron una serie de análisis para determinar la calidad de las aguas del Pozo de Las Suertes obteniéndose unos resultados dentro de los parámetros permitidos para el consumo:


ECONATURA,
Consulting Medio Ambiental S.L.

Laboratorio Acreditado por ENAC para los ensayos indicados en el certificado nº 238/LE942; Ver: www.enac.es

Entidad Colaboradora con los Organismos de Cuenca

Entidad Colaboradora con el Instituto Aragonés del Agua Nº Registro 20

Nº Registro 44/001 para autorización como Laboratorio Agrario particular

Entidad colaboradora con la Cosellería de Territorio y Vivienda en materia de calidad ambiental con Nº 44/ECMC

 C/ Ronda Glorietta Nº1 (Edificio Glorietta)
 Tel. 978-611223
 E-MAIL: econatura@econatura.es
 44001 - Teruel
 C.I.F. B-44152833


Nº 238 / LE 942

Hoja: 1 de 1

Nº Muestra: 8/A580

INFORME DE ENSAYO

 Cliente: **TURIVING.S.A.**
 Dirección: **C/ LOS ENEBROS 74-1º-TERUEL-44002**

Fecha toma/Tomador/Entrada	18/02/08 // EL PROMOTOR // 18/02/08	Método Muestreo	EL PROMOTOR
Inicio/Finalización del Análisis	18/02/08 //25/02/08	Tipo de Análisis	Físico/Químico
Hora Recogida/Entrada	10:30 // 12:00	Descrip.Muestra	Agua Continental
Cantidad Muestra/Tipo Envase	3 Litros // Plástico	Referencia Cliente	POZO SUERTES-BEZAS

OBSERVACIONES:

INVESTIGACIONES ANALITICAS

PARAMETROS	RESULTADOS	UNIDAD	METODO
pH	7,04		FQ-032
Cloruros	<7	mg/l	FQ-044
DQO	<30	mg/l	FQ-023
Hierro disuelto	<20	µg/l	FQ-014
DBO5	<2	mg/l	FQ-057
Conductividad a 20°C	807,7	µS/Cm	FQ-033
Amonio	<0,05	mg/l	FQ-043
*Sulfatos	108,97	mg/l	FQ-064
Nitratos	9,64	mg/l	FQ-034
Nitritos	9,64	µg/l	FQ-025
Alcalinidad	4,39	mmolH+/l	FQ-024
* Oxidabilidad	<1,5	mg O2/l	FQ-063
Dureza Total	558,68	mg/l	FQ-022
Bicarbonatos	267,93	mg/l	FQ-024
Carbonatos	219,61	mg/l	FQ-024
Sodio	24,37	mg/l	FQ-047
Potasio	2,28	mg/l	FQ-040
Magnesio	80,69	mg/l	FQ-013
Calcio	90,66	mg/l	FQ-021
Turbidez	1,61	UNF	FQ-066
Manganeso	<30	µg/l	FQ-049

Teruel 25/02/2008

Responsable Técnico

Fdo: Veronica Izquierdo Escuder



NOTA: Los parámetros marcados con * quedan fuera del alcance de acreditación
 Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización por escrito del laboratorio
 Los resultados sólo conciernen al o a los objetos presentados a ensayo
 El laboratorio dispone de los límites de detección, cuantificación y de las incertidumbres asociadas a cada ensayo .

PG-08/01

3. - DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES.

La Estación Depuradora se sitúa a unos 125 metros al este del casco urbano, próxima al lavadero municipal. Es una estación de aireación prolongada prefabricada, de poliéster reforzado con fibra de vidrio de 30.000 litros, apta para una población de 150 habitantes.

Cuenta con acometida eléctrica hasta la caseta donde se ubica el equipo motosoplante para la inyección de aire al tanque depurador, difusores cerámicos de burbuja fina con decantador y recirculación de lodos.

3.1.- CARACTERÍSTICAS DEL AGUA RESIDUAL GENERADA.

Cuantitativas: (antes del tratamiento depurador).

- Caudal medio diario (l/seg.): 0,191
- Caudal máximo (l/seg.): 0,382
- Volumen anual (m³/año): 6.500

Dotaciones.

- Población normal: 72 habitantes.
- Población punta: 500 habitantes.
- Dotación: 220 l/per/día
- Caudal medio diario: 0,66 m³/h
- Caudal punta: 4,58 m³/h

Carga contaminante:

- Concentración de DQO: 340 mgr/l
- Concentración de DBO₅: 300 mgr/l
- Concentración S.S.: 450 mgr/l

3.2.- PUNTO DE VERTIDO.

El punto de vertido se realiza al barranco del **Arroyo de Los Quemados** (Cuenca del río Guadalaviar). Las coordenadas UTM del punto de vertido son:

- X: 642690
- Y: 4466125
- Cota: 1.150 m.

4.- PROTECCIÓN DEL HUMEDAL “LAGUNA DE BEZAS”.

Se ha considerado la protección del Humedal de La Laguna de Bezas, dada la singularidad de este espacio: (Ver apéndice de Planos)

La Laguna de Bezas “es una laguna de agua dulce, de unos 500 m. de longitud, situada a 1.235 m. de altitud sobre un sustrato de margas, arcillas y calizas miocenas, con abundantes depósitos de turba. El nivel de agua depende de la pluviometría y en años de escasas precipitaciones se llega a secar, lo cual entra dentro de su dinámica natural”.

Tiene su importancia ecológica por la presencia de aves acuáticas como ánades, fochas comunes y zampullines. En época de migración se han llegado a ver bandos de cigüeñas blancas, alguna cigüeña negra y limícolas. La reciente presencia de fochas morunas ha reforzado su importancia. Igualmente por el tipo de vegetación acuática (como la lenteja de agua, los juncos...). Tiene también gran valor paisajístico, tanto por el cambiante colorido de la vegetación acuática según la estación, como por el pastizal y el pinar rodено con sabina blanca que la rodean”.

Está situada dentro del Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.) Cuenca del Ebrón, y del Espacio Natural Protegido (E.N.P.) Pinares del Rodeno. La vegetación de los alrededores está compuesta sobretodo por bosques mediterráneos endémicos de *Juniperus*.

Por tanto, se trata de una laguna de alto valor ecológico por la presencia de aves acuáticas, además del gran valor paisajístico por la cambiante coloración de la vegetación, así como del pastizal y de los pinares del rodено.

Es por ello que cualquier petición de futuras instalaciones o explotaciones en zonas próximas a los límites del perímetro establecido, que puedan implicar algún tipo de riesgo cuantitativo o cualitativo para las aguas de dicha laguna, deberá ser sometida a estudio en función de su posible incidencia sobre el mismo y ser dirigida a los Organismos competentes en su caso, para su reglamentación y autorización.

5.- CONCLUSIÓN.

Considerando que la presente memoria analiza suficientemente las determinaciones derivadas de la Memoria Ambiental Provisional emitida por Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, se da por terminado en:

Bezas, Agosto de 2009

Fdo. M^a Dolores JIMÉNEZ CARBÓ

Col. Núm. 22.058

II) APÉNDICES.

- APÉNDICE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

- APÉNDICE Nº 2: PLANOS.

- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- ORDENACIÓN PROPUESTA Y GEOLOGÍA.
- ORDENACIÓN PROPUESTA Y GEOTECNIA.
- ORDENACIÓN PROPUESTA Y COBERTURA VEGETAL.
- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.
- MODIFICACIÓN LÍMITE SUELO URBANO.

APÉNDICES A LA MEMORIA

APÉNDICE NÚM. 1

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Fecha: Zaragoza 22 de febrero de 2008
Referencia: NGS/71.2006.0653
Destinatario: Alcalde - Presidente del Ayuntamiento
C/ Consistorio 4

44121 - BEZAS (TERUEL)

MEMORIA AMBIENTAL PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BEZAS (TERUEL), PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE BEZAS (EXPEDIENTE INAGA 002017/1/2007/06853)

Visto el Informe de Sostenibilidad Ambiental del *Plan General de Ordenación Urbana de Bezas (Teruel)*, promovido por el Ayuntamiento de Bezas y el expediente administrativo incoado al efecto,

Considerando el documento de referencia emitido por este Instituto con fecha 27 de febrero de 2008.

Visto la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón; 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; la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes; la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón; el Decreto 217/2007, de 4 de septiembre, por el que se amplía el ámbito territorial del Paisaje Protegido de los Pinares de Rodeno; la Ley 23/2003, de 23 de diciembre, de creación del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental; la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992; el Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto Legislativo 1/2001, de 3 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Presidente y del Gobierno de Aragón; y demás legislación concordante, se emite la siguiente:

Memoria Ambiental provisional

El término municipal de Bezas presenta una extensión superficial de 2.630 has, se localiza en el suroeste de la provincia de Teruel, en las estribaciones de la Sierra de Albarracín, rodeado de los términos municipales de Albarracín y Gea de Albarracín. Cuenta con un único núcleo de población, y el acceso principal se realiza a través de la carretera A-1513. El término municipal cuenta con una población de 68 habitantes, según la Revisión del Padrón Municipal a 1 de Enero de 2007, actualmente carece de planeamiento municipal específico, siendo aplicable la normativa provincial.

El Plan General propuesto prevé desarrollar 1,1 has de suelo urbano no consolidado, dividido en dos zonas (S-1, de 0,56 ha y S-2, de 0,54 ha), el suelo urbano consolidado ocupará un total de 5,41 ha (divididas en casco urbano, equipamientos, espacios libres y viario). Se incluyen, además, 3,25 ha de Suelo Urbanizable No Delimitado, dividido en dos sectores colindantes con el núcleo urbano, sector A de 1,08 has al norte y ocupando la zona de eras y sector B al Sur del núcleo, de 2,16 ha en la margen derecha de la carretera A-1513. El uso proyectado para estas zonas es residencial vivienda unifamiliar, compatible con el turismo rural de montaña, con un aprovechamiento de 35 viv/ha.

Respecto al Suelo No Urbanizable Especial, de 2.488,34 ha de superficie, se diferencian las categorías de Protección de infraestructuras (líneas eléctricas, telefónicas, redes de comunicación terrestre y demás infraestructuras), Protección de cauces y riberas, Protección de ecosistemas, medioambiente y paisaje (Espacio Natural Protegido "Pinares del Rodeno", LIC ES2420134 "Sabinar de San Blás", LIC ES2420135

"Cuenca del Ebrón" (Decreto de Protección de Bienes Culturales Públicos nº 14 "El Pinar"). Se han protegido las pinturas rupestres de las Cavernas de Las Tajadas, así como el humedal "Laguna de Bezas", dando lugar a la protección para el humedal "Laguna de Bezas" (Decreto de Protección de Bienes Culturales Públicos nº 14 "El Pinar").

Una vez analizado el territorio objeto de estudio, cabe reseñar que no se ha efectuado una adecuada planificación urbanística y urbanizable en el municipio conforme al desarrollo sostenible, considerando la posibilidad de rehabilitación o recuperación de las viviendas existentes. En cuanto a la capacidad residencial, se prevé una capacidad residencial máxima de 43 nuevas viviendas en el Suelo urbano no consolidado y en el Suelo urbanizable no delimitado. Actualmente un 40% de las viviendas existentes están ocupadas, conforme a la documentación facilitada. Por otra parte, se debe tener en cuenta la población máxima residencial, sin aclararse con precisión la capacidad existente para el abastecimiento de agua, fosa séptica y saneamiento, derivado del incremento poblacional.

Se adjunta un estudio de inundabilidad que prevé el estudio de inundación para la avenida extraordinaria de 500 años en la superficie incluida en el Suelo Urbanizable no delimitado Sector A. Aunque en la metodología empleada se ha utilizado un factor de seguridad un tanto alto para la obtención de la precipitación umbral, se ha definido como medida preventiva una zona libre de edificación variable (de entre 2 y 13 m de anchura a ambos lados de la línea de agua), que garantiza la inexistencia de riesgos para la población. El estudio de la repercusión del planeamiento sobre el paisaje se ha efectuado correctamente, incluyéndose un análisis de la de visibilidad del crecimiento urbano, que será perceptible, sobre todo, por los usuarios de la carretera A-1513 en las inmediaciones del núcleo urbano.

Se ha incluido un análisis de la repercusión del desarrollo del planeamiento en las arcas municipales, preveyéndose un impacto a medio-largo plazo (15 años) derivado de la inversión en el mantenimiento y reparación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, telefonía, viarios, riego de zonas verdes, siendo bastante probable su sufragio a través de subvenciones.

Por todo lo expuesto se establecen las siguientes determinaciones que deberán tenerse en cuenta a lo largo del procedimiento de la aprobación del Plan:

1. Se adaptará el modelo de evolución humana y ocupación del territorio a la Ley 1/2008, de 4 de abril, fundamentando el incremento poblacional para los próximos 10 años, teniendo en cuenta la evolución histórica del municipio y la previsión de 1995 habitantes incluida en el ISA aportado. Por otra parte, se estudiará la necesidad de ocupar nuevas zonas de Suelo Urbanizable, considerando las estimaciones incluidas en la documentación para el Suelo Urbano, así como se la posibilidad de rehabilitar edificaciones existentes y/o ocupación de viviendas vacías.
2. Conforme a la información facilitada el consumo de agua previsto (364,32 m³/día) es muy superior al consumo actual (15,4 m³/día), de manera que se efectuará un adecuado balance hídrico indicándose la actual concesión de agua, la detracción prevista así como la calidad del agua de consumo.
3. Se deberá indicar la capacidad y dimensionamiento de la actual fosa séptica en el municipio, calidad del vertido y punto de desagüe, así como previsiones de mejora del sistema de saneamiento en el término municipal.
4. Se deberá tener en cuenta la protección del Humedal "Laguna de Bezas", dada la singularidad de este espacio

El Director del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental

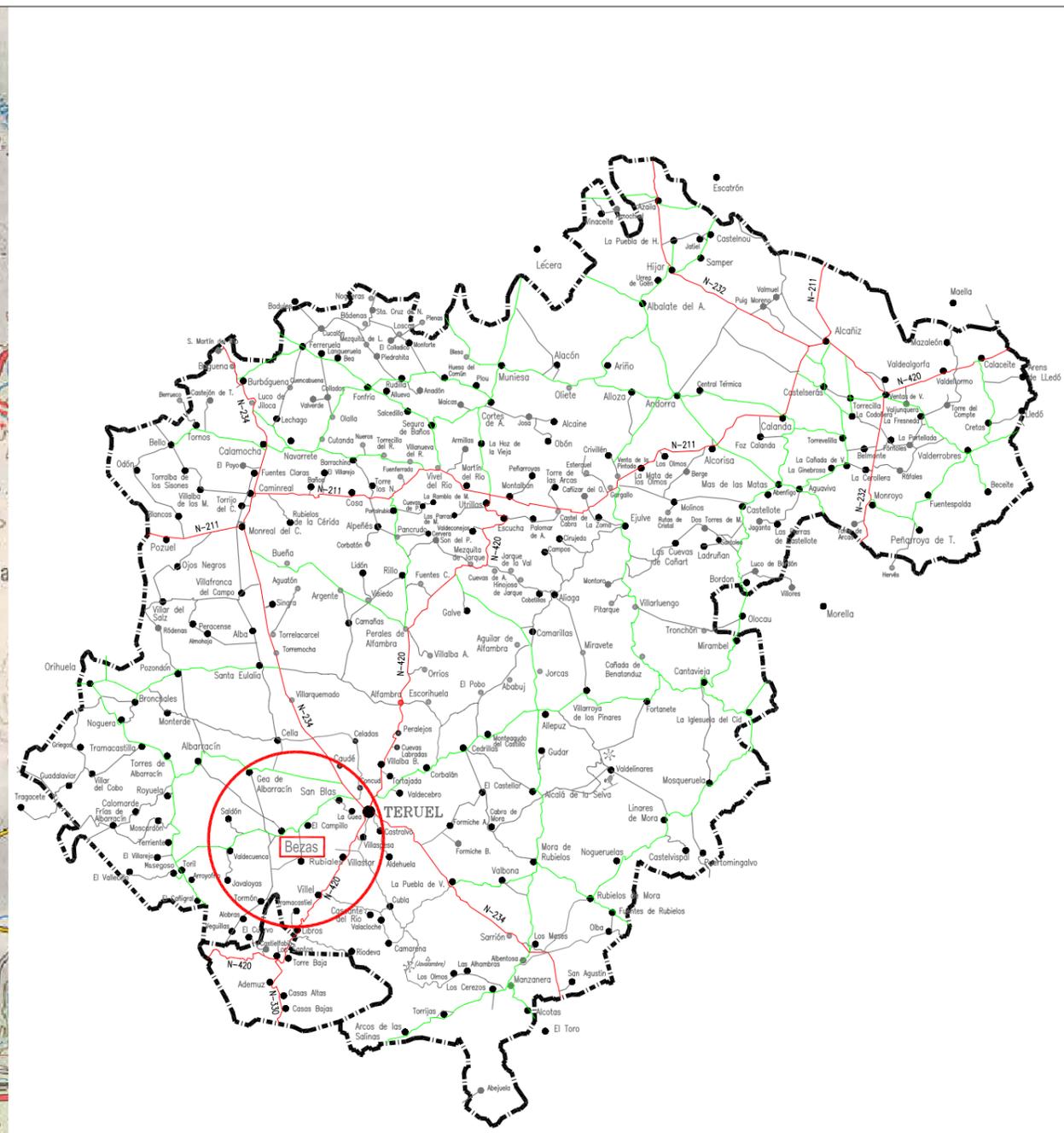
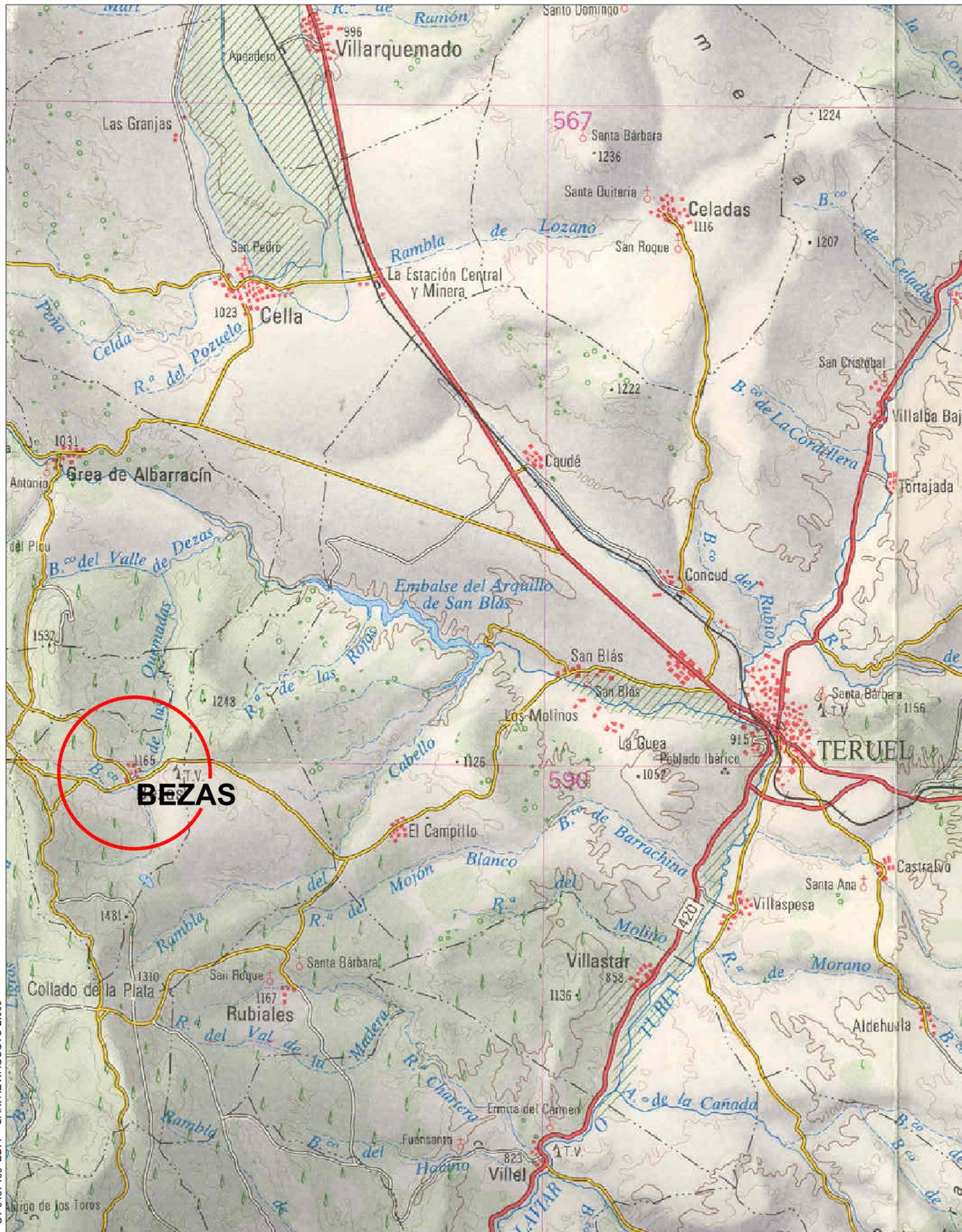


CARLOS ONTAÑÓN CARRERA



APÉNDICE NÚM. 2

PLANOS



SITUACION

MEMORIA AMBIENTAL PROVISIONAL DEL P.G.O.U. DE BEZAS -TERUEL-

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

EMPRESA CONSULTORA

TURIVING. S.A.

CENTRO EMPRESARIAL GALILEO
 C/. Los Enebros , Nº 74 , 1º - 44002 - TERUEL
 Tfno. 978 61 88 00 FAX 978 61 87 90



LEYENDA

CUATERNARIO	HOLOCENO		40	Gravas, arenas y arcillas. Aluviales
	PLEISTOCENO		39	Gravas, arenas y limos. Fondos de valle
TERCIARIO	NEOGENO	PLIOGENO	38	Cantos, limos y arcillas. Coluvión
			VILLANYENSE	37
		RUSCIENSE	36	Gravas. Terraza
		TUROLIENSE	34 y 35	Conglomerados, arenas y limos. Glacis
		VALLESIENSE	33	Gravas cuarcíticas
	MIOCENO	MED. SUPERIOR	32	Calizas y margas
			31	Calizas y margas
	OLIGOCENO	AGE - NIENSE SUPERIOR	30	Yesos
			29	Calizas y arcillas
	PALEOGENO	EOCENO	28	Yesos
27			Limolitas, areniscas y conglomerados rojos	
CRETACICO	SUPERIOR	SENONIENSE	26	Conglomerados y limolitas rojas
			25	Margas y calizas lacustres. Arcillas
		TURONIENSE	24	Conglomerados cuarcíticos sueltos y arenas arcillosas
		CENOMANIENSE	23	Brechas calcáreas rojizas y arcillas margosas rojas
		INFERIOR	ALBIENSE	22
	21			Calizas arcillosas nodulosas
	VALANGIENSE INFERIOR		20	Dolomías tableadas y masivas
	BERRIASIENSE		19	Areniscas calcáreas con Ostreoides, margas verdes y calcarenitas con Orbitolinas
	18		Arenas, arenas caoliníferas, arcillas	
	JURASICO	MALM	PORTLANDIENSE	17
16				Calizas oncolíticas y pisolíticas. Areniscas y margas a techo
KIMMERIDIENSE			15	Alternancia rítmica de calizas y calizas arcillosas
OXFORDIENSE SUPERIOR			14	Alternancia de margas grises y niveles de alternancia rítmica de calizas y calizas arcillosas
CALLOVIENSE INFERIOR			13	Margas grises
LIAS		TOARCIENSE	12	Calizas nodulosas, calizas tableadas con sílex, calcarenitas
			11	Margas grises, niveles alternantes de calizas arcillosas y margas
		PUENSBACHIENSE	10	Calizas bioclásticas, margas grises en la base
		DOMERIENSE	9	Calizas, calcarenitas y dolomías
		CARIACIENSE	8	Carniolas y brechas. Dolomías
TRIASICO	RETHIENSE	7	Arcillas y margas varioladas. Yesos. Ofitas	
		6	Dolomías	
		5	Areniscas	
PERMO TRIAS	F. BUNTSANDSTEIN	4	Conglomerados	
		3	Lutitas rojo violáceas y areniscas	
ORDOVICICO	MEDIO	2	Pizarras, areniscas y cuarcitas	
		1	Cuarcitas y areniscas	

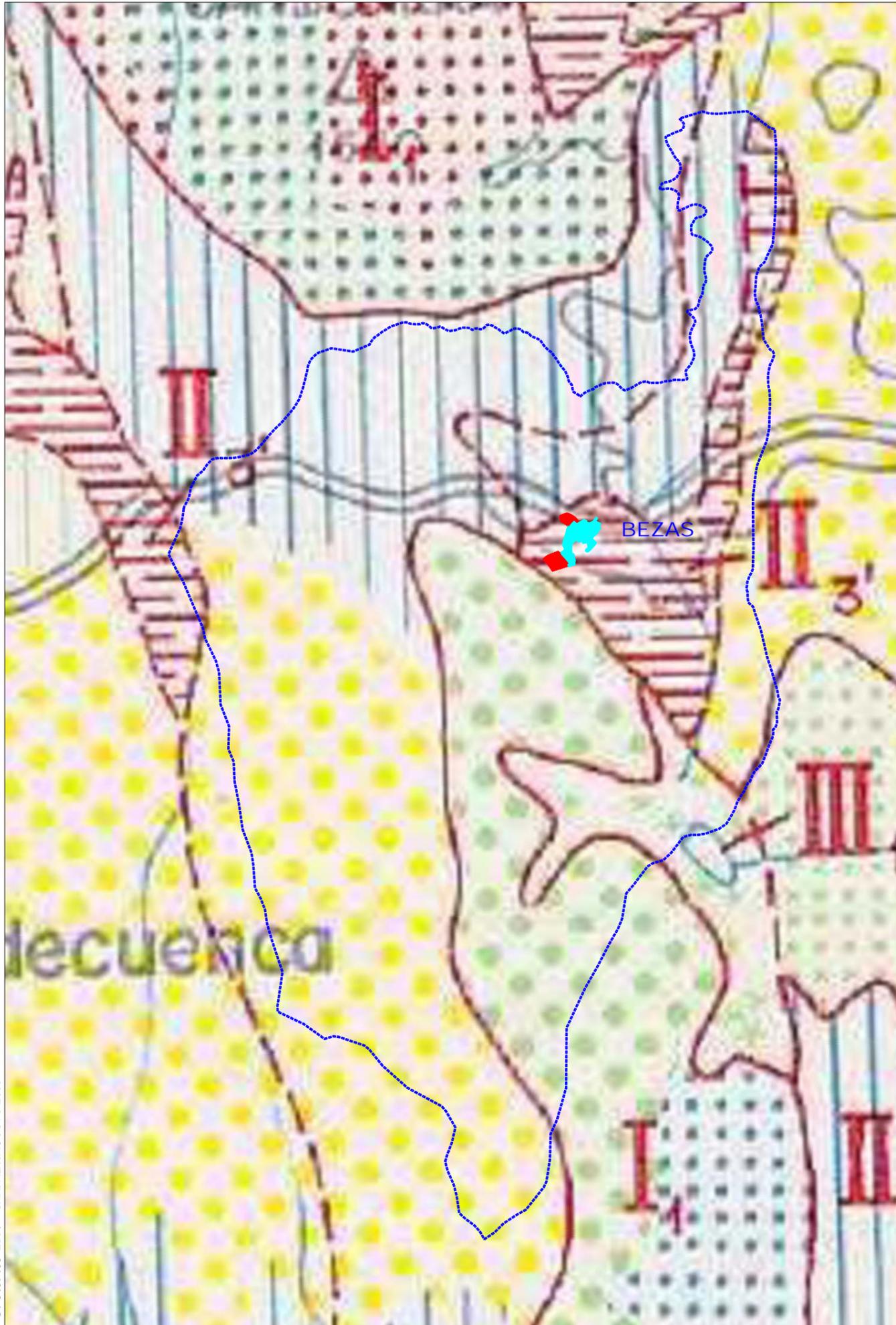
LEYENDA

	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
	SUELO NO URBANIZABLE
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

MEMORIA AMBIENTAL PROVISIONAL DEL P.G.O.U. DE BEZAS -TERUEL-
ORDENACIÓN PROPUESTA Y GEOLOGÍA
ESCALA 1/40.000

EMPRESA CONSULTORA

TURIVING. S.A.
 CENTRO EMPRESARIAL GALILEO
 C/. Los Enebros , Nº 74 , 1º - 44002 - TERUEL
 Tfno. 978 61 88 00 FAX 978 61 87 90



REGION	AREA	CRITERIOS DE DIVISION Y CARACTERISTICAS GENERALES
TERRENOS PALEOZOICOS	FORMAS DE RELIEVE MUY VARIADAS	Se incluye en ella un conjunto de formas paleozoicas, en las que predominan las pizarras y las areniscas. Se incluye en ella, en general, un relieve suave. Su morfología muestra rasgos de erosión a muy corta escala, estabilidad general es buena, pudiendo aparecer focos de inestabilidad ligados a fracturación y lapidación de los materiales. Sus materiales son, en general, impermeables, en grado, como una consecuencia directa a la fracturación. El drenaje es, en general, favorable, efectuándose, en gran parte, por arroyos de mayor caudal y, en menor proporción, por permeación a niveles de fracturas. La capacidad de carga de sus terrenos es alta y los asentamientos son mínimos.
	FORMAS DE RELIEVE MUY ACUADADAS	Comprende un conjunto de formas paleozoicas y recientes, con un relieve de pájaro caído. Su relieve es intermedio, con abundantes elevaciones rocosas sobre la superficie. Su estabilidad es buena. Son terrenos impermeables y su drenaje es eficiente, favoreciendo, por su morfología superficial. Posee una capacidad de carga alta y los asentamientos son nulos.
	FORMAS DE RELIEVE MUY VARIADAS	Se incluye en ella un conjunto de formas paleozoicas con predominio de rocas carbonatadas. Su relieve es muy variable y comprende desde zonas llanas y zonas con tablas verticales. Su estabilidad general es buena, con particular atención a la zona de drenaje. Los materiales son, en general, impermeables, admitiendo una permeación por fracturas y en menor grado. Su drenaje es de tipo variable y favorable. La capacidad de carga de sus terrenos es alta y los asentamientos son mínimos.
TERRENOS PLEISTOCENICOS	FORMAS DE RELIEVE MUY VARIADAS	Comprende los terrenos de erosión reciente con el tipo de relieve de pájaro caído. Su relieve varía de tipo a escalado. Son terrenos inestables, tanto en condiciones naturales como bajo la acción del hombre. Sus materiales son impermeables y el drenaje es, en general, favorable, efectuándose por su morfología superficial. La capacidad de carga de sus terrenos es baja y los asentamientos son muy altos.
	FORMAS DE RELIEVE MUY ACUADADAS	Se incluye en ella un conjunto de formas paleozoicas, en las que predominan las pizarras y las areniscas. Se incluye en ella, en general, un relieve suave. Su morfología muestra rasgos de erosión a muy corta escala, estabilidad general es buena, pudiendo aparecer focos de inestabilidad ligados a fracturación y lapidación de los materiales. Sus materiales son, en general, impermeables, en grado, como una consecuencia directa a la fracturación. El drenaje es, en general, favorable, efectuándose, en gran parte, por arroyos de mayor caudal y, en menor proporción, por permeación a niveles de fracturas. La capacidad de carga de sus terrenos es alta y los asentamientos son mínimos.
	FORMAS DE RELIEVE MUY VARIADAS	Comprende un conjunto de formas paleozoicas y recientes, con un relieve de pájaro caído. Su relieve es intermedio, con abundantes elevaciones rocosas sobre la superficie. Su estabilidad es buena. Son terrenos impermeables y su drenaje es eficiente, favoreciendo, por su morfología superficial. Posee una capacidad de carga alta y los asentamientos son nulos.
DEPOSITOS TERCARIOS Y CUATERNARIOS	FORMAS DE RELIEVE MUY VARIADAS	Comprende un conjunto de formas paleozoicas y recientes, con un relieve de pájaro caído. Su relieve es intermedio, con abundantes elevaciones rocosas sobre la superficie. Su estabilidad es buena. Son terrenos impermeables y su drenaje es eficiente, favoreciendo, por su morfología superficial. Posee una capacidad de carga alta y los asentamientos son nulos.
	FORMAS DE RELIEVE MUY ACUADADAS	Comprende un conjunto de formas paleozoicas y recientes, con un relieve de pájaro caído. Su relieve es intermedio, con abundantes elevaciones rocosas sobre la superficie. Su estabilidad es buena. Son terrenos impermeables y su drenaje es eficiente, favoreciendo, por su morfología superficial. Posee una capacidad de carga alta y los asentamientos son nulos.
	FORMAS DE RELIEVE MUY VARIADAS	Comprende un conjunto de formas paleozoicas y recientes, con un relieve de pájaro caído. Su relieve es intermedio, con abundantes elevaciones rocosas sobre la superficie. Su estabilidad es buena. Son terrenos impermeables y su drenaje es eficiente, favoreciendo, por su morfología superficial. Posee una capacidad de carga alta y los asentamientos son nulos.

LEYENDA	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
	SUELO NO URBANIZABLE
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

CRITERIOS DE CLASIFICACION						
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS	PROBLEMAS "TIPO" EXISTENTES	CONCORDANCIA DE 2 PROBLEMAS "TIPO"	CONCORDANCIA DE 3 PROBLEMAS "TIPO"	CONCORDANCIA DE 4 PROBLEMAS "TIPO"	PROBLEMAS EXISTENTES	NOTAS/OTROS
Muy favorable	Exposición	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Ver tabla
Favorable	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Ver tabla
Aceptable	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Ver tabla
Deficiente	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Ver tabla
Muy deficiente	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Exposición y drenaje	Ver tabla

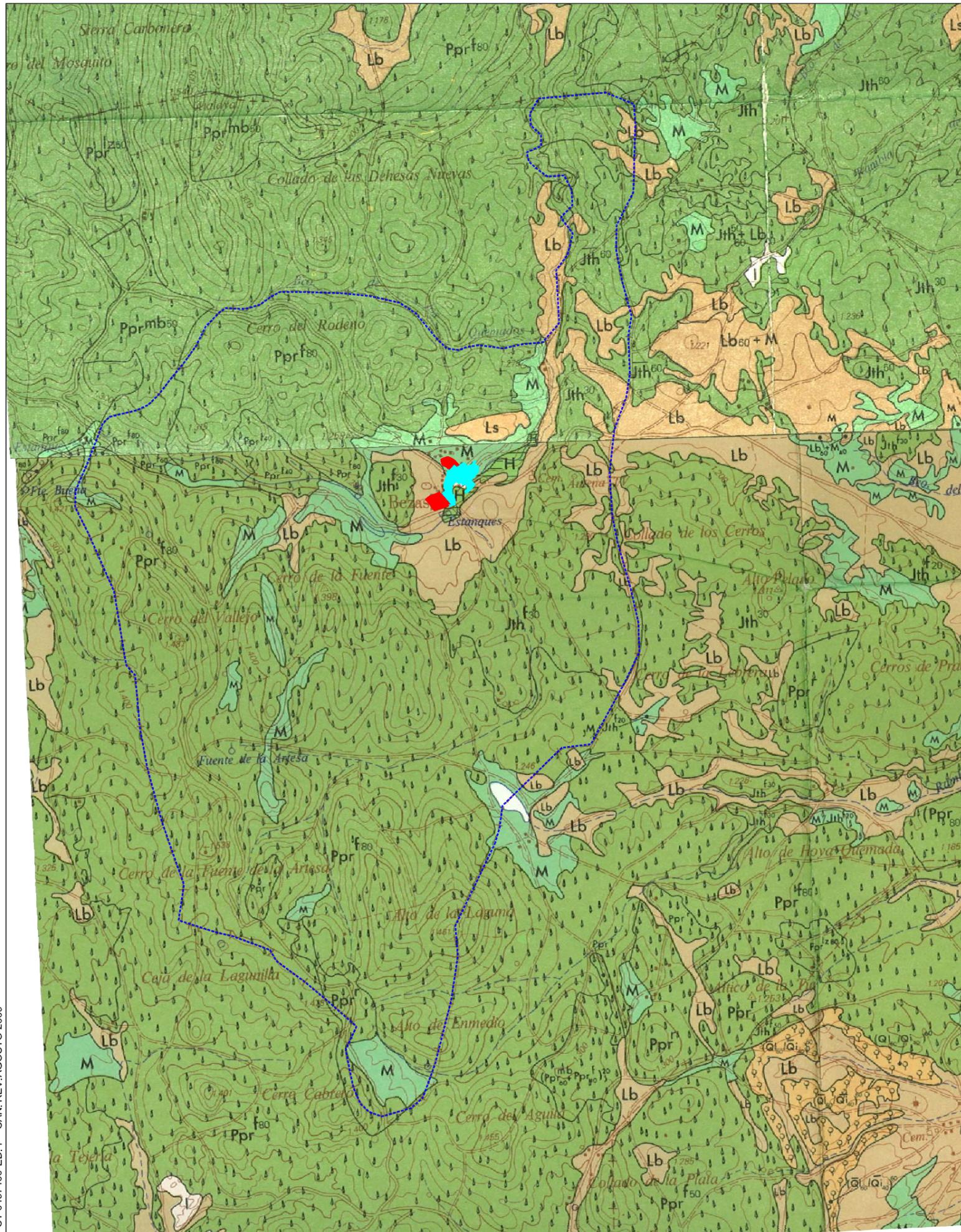
LEYENDA							
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS FAVORABLES	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS ACEPTABLES	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DEFICIENTES	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS MUY DEFICIENTES				

MEMORIA AMBIENTAL PROVISIONAL DEL P.G.O.U. DE
BEZAS - TERUEL -

ORDENACION PROPUESTA Y GEOTECNICO
ESCALA 1/40.000

EMPRESA CONSULTORA

TURIVING. S.A.
CENTRO EMPRESARIAL GALILEO
C/. Los Enebrós, Nº 74, 1º - 44002 - TERUEL
Tfno. 978 61 88 00 FAX 978 61 87 90



COLORES

	Regadío		Viñedo en secano		Chopo y álamo
	Labor intensiva (barbecho sembrado)		Asociación de olivo y viñedo		Eucalipto
	Labor intensiva (barbecho blanco)		Prados naturales		Otras frondosas
	Labor intensiva (barca)		Pastizal		Asociación de coníferas y eucalipto
	Labor extensiva		Matorral		Asociación de coníferas y otras frondosas
	Frutales en secano		Pastizal-Matorral		Improductivo
	Olivar en secano		Coníferas		

CODIFICACION

(./.)	Asociación de cultivos y aprovechamientos	H	Huerta
(./+)	Mosaico de parcelas de distintos cultivos y aprovechamientos	Ch	Cultivos herbáceos (regadío)
(^)	Frutal diseminado	Ma	Manzanero
(-)	Otros cultivos y aprovechamientos no representados	Ls	Labor intensiva (barbecho sembrado)
Q	Especie de Quercus de porte no arbóreo	Lb	Labor intensiva (barbecho blanco)
SUPERINDICES EN ESPECIES FORESTALES		LP	Labor extensiva
f	En estado de fustal	P	Pastizal
lz	En estado de latizal	M	Matorral
mb	En estado de monte bravo	Jth	Sabina albar
r	Repoblación	Jt	Enebro
SUBINDICES		Ps	Pino silvestre
Numérico Porcentaje de cabida cubierta		Ppr	Pino negral
SUBINDICES		Pl	Pino laricio
Numérico En los mosaicos y asociaciones representa el tanto por ciento de superficie que ocupa cada cultivo y aprovechamiento		Ph	Pino carrasco
		Po	Chopo y álamo
		Qi	Encina
		Ql	Quejigo
		I	Improductivo

LEYENDA

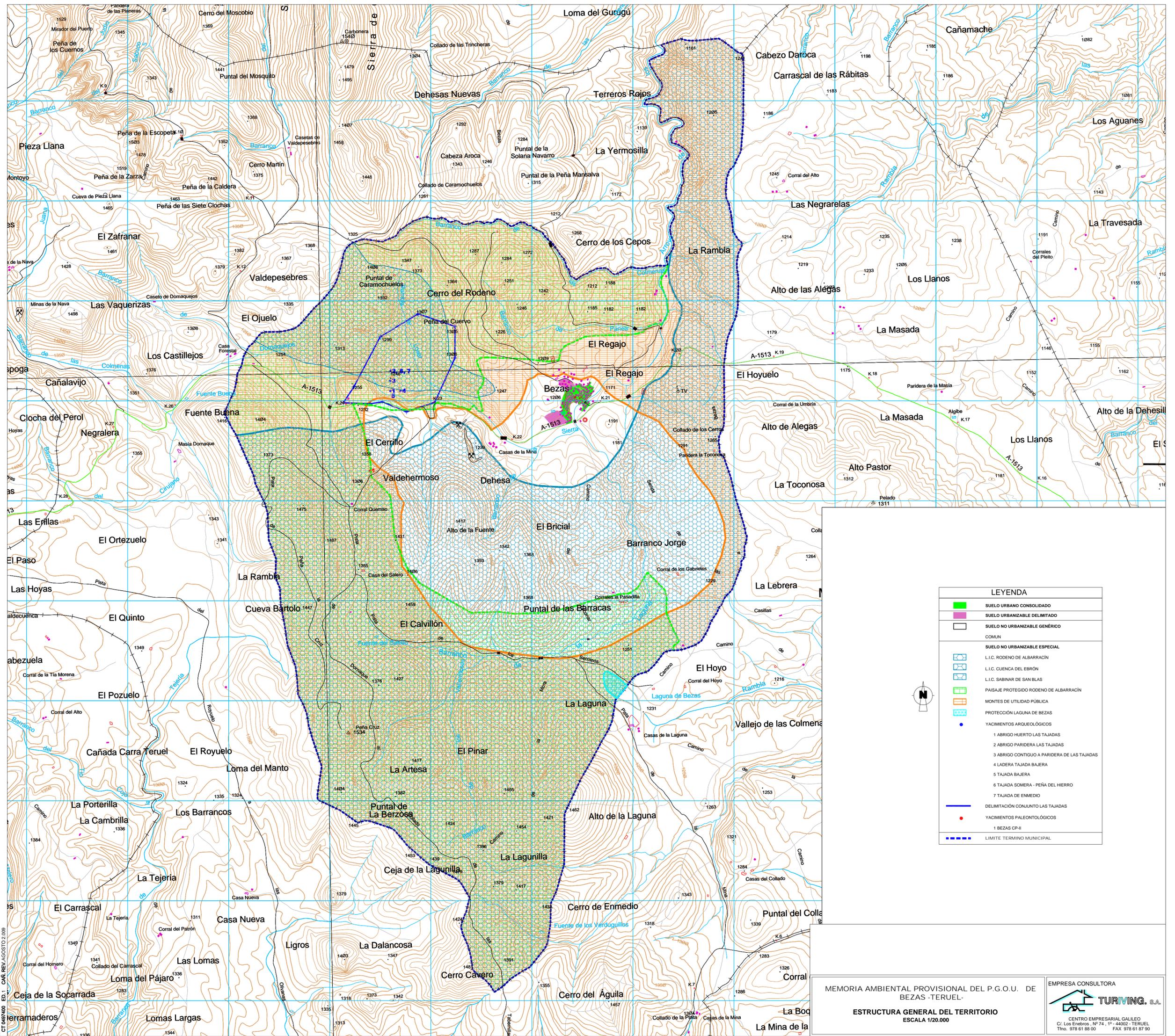
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
	SUELO NO URBANIZABLE
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

MEMORIA AMBIENTAL PROVISIONAL DEL P.G.O.U. DE BEZAS -TERUEL-

ORDENACIÓN PROPUESTA Y COBERTURA VEGETAL
ESCALA 1/40.000

EMPRESA CONSULTORA

TURIVING. S.A.
 CENTRO EMPRESARIAL GALILEO
 C/ Los Enebros, Nº 74, 1º - 44002 - TERUEL
 Tfno. 978 61 88 00 FAX 978 61 87 90



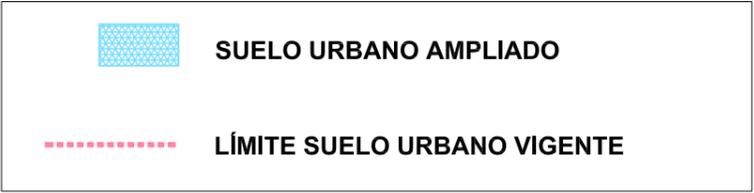
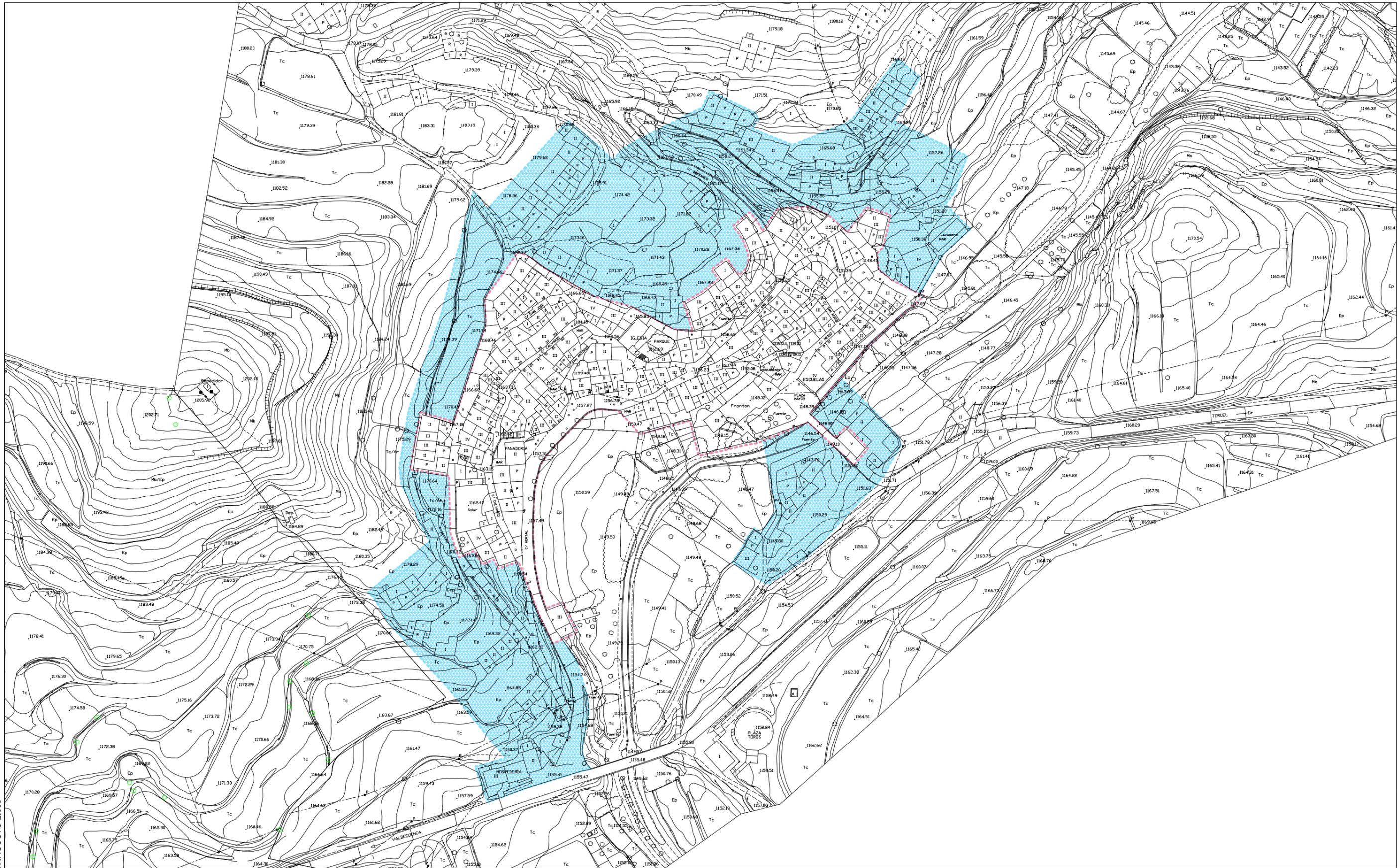
LEYENDA	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
	SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO COMÚN
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
	L.I.C. RODENO DE ALBARRACÍN
	L.I.C. CUENCA DEL EBRÓN
	L.I.C. SABINAR DE SAN BLAS
	PAISAJE PROTEGIDO RODENO DE ALBARRACÍN
	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA
	PROTECCIÓN LAGUNA DE BEZAS
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
	1 ABRIGO HUERTO LAS TAJADAS
	2 ABRIGO PARIDERA LAS TAJADAS
	3 ABRIGO CONTIGUO A PARIDERA DE LAS TAJADAS
	4 LADERA TAJADA BAJERA
	5 TAJADA BAJERA
	6 TAJADA SOMERA - PEÑA DEL HIERRO
	7 TAJADA DE ENMEDIO
DELIMITACIÓN CONJUNTO LAS TAJADAS	
	YACIMIENTOS PALEONTOLÓGICOS
	1 BEZAS CP-II
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

MEMORIA AMBIENTAL PROVISIONAL DEL P.G.O.U. DE BEZAS - TERUEL.
ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO
 ESCALA 1/20.000

EMPRESA CONSULTORA

 CENTRO EMPRESARIAL GALILEO
 C/ Los Enebrós, Nº 74, 1º - 44002 - TERUEL
 Tfno. 978 61 88 00 FAX 978 61 87 90

CT 0467400 ED. 1. CAR. REV. AGOSTO 2.009



MEMORIA AMBIENTAL PROVISIONAL DEL P.G.O.U. DE BEZAS -TERUEL-

MODIFICACIÓN LÍMITE SUELO URBANO

EMPRESA CONSULTORA


TURIVING. S.A.

CENTRO EMPRESARIAL GALILEO
C/. Los Enebros , Nº 74 , 1º - 44002 - TERUEL
Tfno. 978 61 88 00 FAX 978 61 87 90