

ACUERDO ADOPTADO EN SESIÓN DE 1 DE JULIO DE 2011 DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA EN RELACIÓN CON BURETA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2011/080

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Bureta, se han apreciado los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general de la Diputación General de Aragón con fecha 5 de mayo de 2011.

SEGUNDO.- La documentación técnica presentada esta suscrita por Olano y Mendo Arquitectos y corresponde al Proyecto técnico del Plan General de Ordenación Urbana. Así mismo, se aporta, expediente municipal completo.

TERCERO.- Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Bureta fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2009 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, número 250, de 30 de octubre de 2009, y en el "Periódico de Aragón", de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 y en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, teniendo en cuenta que como resultado de la información pública se presenta un único escrito de alegaciones y que consta mediante certificado de acuerdo plenario su resolución.

CUARTO.- Resultando que con fecha 6 de abril de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Bureta acuerda con la existencia del quórum legalmente exigido la aprobación provisional de Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, el Plan se remite al Consejo Provincial con la única alegación formulada a los distintos acuerdos plenarios en los que consta pronunciamiento expreso sobre la desestimación de la misma.

QUINTO.- En relación con los **antecedentes** de este Plan General de Ordenación Urbana, cabe establecer las siguientes consideraciones.

En primer lugar, el instrumento de Planeamiento con que cuenta la localidad de Bureta es un Proyecto de Delimitación de Suelo aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza por acuerdo adoptado en sesión de 13 de mayo de 1986. Consta modificación del mismo mediante acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2007.

En segundo lugar, en relación con la ubicación y condiciones de contorno del municipio, cabe establecer las siguientes consideraciones.

Bureta pertenece a la Comarca del Campo de Borja, localizada en la margen derecha del tramo medio del río Huecha está en una zona de terreno fundamentalmente llana en el valle del río a una altitud media de 410 metros. Tiene una superficie de 1.190 hectáreas y se encuentra a una distancia de 65 Km. de Zaragoza. A través del término municipal de Bureta discurren un total de cuatro vías pecuarias.

En el municipio de Bureta se encuentran la Iglesia de la Santa Cruz y el Palacio de los Condes de Bureta, considerados inmuebles integrantes del patrimonio artístico aragonés, catalogados Monumentos Nacionales en 1979, según las categorías de protección establecidas en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés. La población del municipio de Bureta es de 286 habitantes, según el censo de 2007 y 269 habitantes según el censo de 2010. Existe un equilibrio entre hombres y mujeres nos encontramos ante una población regresiva. El núcleo urbano de Bureta comprende el conjunto originario de edificios en los alrededores de la Iglesia y del palacio de los Condes de Bureta, con las ampliaciones que se han llevado en los sucesivos años. Se distinguen dos tipologías edificatorias, suelo consolidado correspondiente al primer perímetro de desarrollo y la de las zonas de suelo no consolidado del barrio de las Eras y la Báscula.

SEXTO.- Dentro del expediente administrativo se aportan los siguientes informes sectoriales:

- Informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro conforme se determina en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por la Ley 11/2005, de 22 de junio, que modifica la ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional. Los informes de fecha 20 de enero de 2010 y 27 de mayo de 2010 se emiten favorablemente, respecto de las actuaciones a realizar en los terrenos incluidos en el Plan General de Ordenación Urbana del Bureta, ahora bien se concluye que aún existiendo disponibilidad de recursos hídricos en origen para abastecer la actuación solicitada, cabe la posibilidad de existencia de déficits que podrían ser subsanados con actuaciones estructurales de mejora en las instalaciones de abastecimiento. Por lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes de las actuaciones previstas en la UE1 deberán sujetarse a una serie de previsiones que expresamente se hallan recogidas en el informe de 27 de mayo. Establece el organismo de cuenca que no procede la emisión de informe en las actuaciones a realizar en los ámbitos incluidos en las unidades de ejecución UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8, por situarse fuera de la zona de afección a cauces públicos naturales.

- Informe favorable de Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, conforme se determina en la Ley 30 /2002 , de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón, de fecha 20 de noviembre de 2009, en el mismo se contiene un resumen de situaciones de riesgo medio para lo que se propone unas medidas de mitigación, tal como un estudio de inundabilidad, previo a la gestión del planeamiento deberá realizarse un estudio geotécnico de la zona en la que se va a construir, así como la adopción de medidas por posibles caídas de árboles. Se establecen a su vez una serie de recomendaciones respecto de posibles incendios forestales y riesgos tecnológicos.
- Informe del Instituto Aragonés del Agua conforme se determina en la Ley 6/2001, de 17 de mayo de ordenación y participación en la Gestión del Agua en Aragón, de fecha 16 de febrero de 2010, en sus conclusiones se prohíbe expresamente vertidos directos e independientes a la red, obligando a conectar con el alcantarillado existente, evitando la instalación de fosas sépticas. Advierten de la reserva que debe hacerse en el Plan General dentro de los Sistemas Generales para E.D.A.R. y el emisario general. Se prohíbe a su vez el vertido de purines al alcantarillado, ya que estos residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana. Por otra parte deben tenerse en cuenta los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés del Saneamiento y Depuración.
- Informe de la Demarcación de carreteras del Gobierno de Aragón de fecha 16 de diciembre de 2009. Si bien se señalan varios condicionados la conclusión es de informe favorable al Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana de Bureta.
- Informe favorable de la Jefe de Sección de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de 22 de octubre de 2009, en él se concluye que tras haber sido analizado el Catálogo incluido en dicho Plan General de Ordenación Urbana se informa que dicho documento es correcto y adecuado para el instrumento de Planeamiento General.
- Resolución del Director del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de formulación de la Memoria Ambiental del Plan General de fecha 8 de noviembre de 2010: Se establecen las siguientes determinaciones:
 - o El Plan General de Ordenación Urbana propone un modelo de crecimiento que puede considerarse excesivo y contrario a los criterios de sostenibilidad propuestos en la normativa urbanística, debería se afirma en este informe reconducirse el planeamiento a un modelo de tal forma que el crecimiento sea acorde con las necesidades sociales y demográficas teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y de las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio. Alertan de replantearse la clasificación de la UE-1 como suelo urbano no consolidado en beneficio de la preservación íntegra del corredor biológico integrado por el río Huecha y su huerta.

- Se indica la necesidad de incluir una solución a corto plazo al saneamiento de la localidad, de forma que la gestión de las aguas residuales se realice de manera simultánea al desarrollo del Plan.
- En la cartografía deberá reflejarse la clasificación de las vías pecuarias como Suelo No urbanizable especial de conformidad con la legislación vigente.
- Informe favorable del Servicio Provincial de Zaragoza, del Departamento de Medio Ambiente, de fecha 6 de marzo de 2010, sobre clasificación de suelo como No Urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales y Complementarias tal como establece la legislación de vías pecuarias, artículo 27.4 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre. En el término de Bureta se indican tres cabañeras:
 - Cañada real del Cabezo.
 - Vereda del camino Viejo de Zaragoza
 - Vereda de Tabuena

No se aporta el Informe relativo a las Telecomunicaciones que debe emitir el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, tal y como señala el artículo 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, ley General de Telecomunicaciones, informe de carácter preceptivo que deberá recabar el Ayuntamiento previo a la aprobación.

Así mismo, tampoco se aporta Informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en relación con el Catálogo de bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Patrimonio Cultural de Aragón, también de carácter preceptivo.

SÉPTIMO.-Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del Plan General de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás

normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbana, en virtud de lo dispuesto en la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón si bien el procedimiento a seguir en este Plan lo será conforme previenen los artículos 42 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón y 64 del Decreto 52/2002, de desarrollo parcial de esta Ley 5 /1999, por ser esta ley la que debe aplicarse a este expediente por haberse aprobado inicialmente, con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley de Urbanismo de Aragón, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 3/2009.

SEGUNDO.- En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 41 de la Ley Urbanística de Aragón y 60 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, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

TERCERO.- Con relación al **modelo de crecimiento territorial** establecido cabe señalar las siguientes determinaciones. Cabe indicar en primer lugar, que el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio ponderará desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a una serie de criterios como son: 1º) la primacía del núcleo de población compacto, 2º) tener un horizonte temporal máximo de gestión de 10 años, 3º) la imposibilidad de modificar el sistema municipal de núcleos de población generando otros nuevos núcleos y 4º) justificar los desarrollos previstos.

El modelo territorial que propone el Plan General de Ordenación Urbana de Bureta se compone de una serie de elementos determinantes:

- Un conjunto de sistemas estructurantes (red viaria, servicios urbanos básicos, sistema de espacios libres y dotaciones).
- La definición y asignación de usos globales.
- La delimitación de zonas sometidas a restricciones de uso por diversos valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos.

El Plan General adopta un modelo de estructura para la ciudad y el territorio, que establece sus elementos determinantes, incluyendo objetivos, directrices y estrategias de desarrollo, definiendo en particular:

- La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos. A este respecto el Plan General de Ordenación Urbana define cuatro zonas de los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos, son:

1) Casco Antiguo, 2) Extensión de Casco, 3) Equipamientos, 4) Espacio Libre de Uso Público.

- Sistemas generales. El Plan General analiza las carencias y necesidades de equipamientos y espacios libres en el suelo urbano y en base a ello se reservan tres bolsas de suelo destinadas a sistemas generales, dos para equipamientos y una para espacio libre de uso público.
- En el Plan se analizan las necesidades de protección que redundan en mejora de la salud y la calidad de vida y en consecuencia las limitaciones y prohibiciones que resulten procedentes.
- Las estrategias de protección del patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental así como las de recuperación y revitalización del núcleo urbano.
- Necesidades de proteger el medio ambiente y la naturaleza y consecuentemente los criterios para preservar determinados terrenos del desarrollo urbanizador.
- Los criterios para la definición del suelo no urbanizable en función de las circunstancias determinantes de protección.

La estructura proyectada en el plan, se corresponde con modelo de crecimiento concéntrico, en un único núcleo de población, que además no contempla la clasificación de suelo urbanizable.

En cuanto al suelo no urbanizable, indicar que buena parte del mismo, se clasifica como de protección especial 302,78 Has. El término municipal cuenta con un total de 1200 Has. El suelo que se clasifica como urbano comprende un total de 20,6 Has. El resto se clasifica como suelo no urbanizable genérico.

CUARTO.- Con respecto a la **clasificación** del suelo que se prevé cabe establecer las siguientes determinaciones. El presente Plan General clasifica los suelos del término municipal de Bureta en urbanos, consolidados y no consolidados, suelo no urbanizables especiales y genéricos.

En el suelo urbano se trata de motivar los criterios adoptados para la delimitación de los ámbitos consolidado y no consolidado. Unos y otros totalizan 20,60 Ha. De ellos, los ámbitos pendientes de remodelación interior, reurbanización, etc., mediante unidades de ejecución suman 9,28 Ha.

En el suelo no urbanizable se justifican los factores tenidos en cuenta para la inclusión de sus terrenos en las categorías de SNU genérico (1.170,32 Ha) y especial (302,78 Ha) . La justificación de la estructura del territorio prevista se completa con la información detallada relativa a los sistemas generales, acreditando la cobertura de los estándares dotacionales exigibles. Se exponen las medidas previstas para garantizar la protección del suelo no urbanizable y otros valores arquitectónicos y ambientales.

Las superficies de las distintas clases de suelo son las que se relacionan a continuación:

- Superficie de suelo urbano consolidado

| Calificación | | Superficie |
|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Casco Antiguo | | 42.610,00 m ² |
| Extensión de Caso | | 20.606,00 m ² |
| Equipamientos | | 11.600,00 m ² |
| Espacio Libre de Uso Público | Zona verde | 14.260,00 m ² |
| | viario | 24.065,00 m ² |
| TOTAL | | 113.141,00 m² |

- Superficie de suelo urbano no consolidado

| Calificación | | Superficie |
|------------------------------|------------|--------------------------------|
| Extensión de Caso | | 63.323,00 m ² |
| Equipamientos | | 200,00 m ² |
| Espacio Libre de Uso Público | Zona verde | 220,00 m ² |
| | viario | 29.152,00 m ² |
| TOTAL | | 92.895,00 m² |

- Superficie de suelo no urbanizable especial

| Calificación | | Superficie |
|--------------------------|-------|-----------------------------------|
| Ecosistema Natural (EN) | EN. 1 | 731.875,00 m ² |
| | EN. 2 | 564.586,00 m ² |
| | EN. 3 | 72.500,00 m ² |
| Productivo Agrario (EP) | EP. 1 | 1.070.330,00 m ² |
| Patrimonio Cultural (EC) | EC. 1 | 32.742,00 m ² |
| | EC. 2 | 541.315,00 m ² |
| | EC. 3 | 14.465,00 m ² |
| TOTAL | | 3.027.813,00 m² |

- Superficie de suelo no urbanizable genérico

| Calificación | Superficie |
|-------------------------------|------------------------------|
| Suelo No Urbanizable Genérico | 11.703.259,00 m ² |

En primer lugar, dentro del **Suelo No Urbanizable**, como suelo no urbanizable especial se distinguen 4 categorías:

- Suelo no Urbanizable Protegido por interés de Ecosistema Natural (SNUE EN)
- Suelo no Urbanizable Protegido Productivo Agrario (SNUE EP)
- Suelo no Urbanizable Protegido por Patrimonio Cultural (SNUE EC)

○ Suelo no Urbanizable de Protecciones Sectoriales y Complementarias.(SNUE ES)

Los suelos no urbanizables genéricos son el resto de los terrenos que por sus características no requieren de ninguna protección especial, ahora bien son inadecuados para el desarrollo urbano.

Para la totalidad del suelo no urbanizable se regula la definición de núcleo de población.

Se distinguen cuatro tipos de usos:

- Usos productivos rústicos.
- Actuaciones de interés público general.
- Actuaciones específicas de interés público.
- Uso residencial.

En segundo lugar, como **suelo urbano** se definen las categorías de consolidado y no consolidado.

Suelo urbano consolidado es aquel que cuenta con la condición de solar en sus parcelas edificables y para el que no existen previsiones de transformar significativamente su configuración física y estructura de usos.

La extensión de suelo urbano consolidado es de un total de 113.141,00m², incluyendo en tal extensión las zonificaciones de Casco Antiguo, Extensión de Casco, Equipamientos y Espacio Libre de uso Público.

En relación con el artículo 13 en su apartado b de la Ley Urbanística de Aragón y el artículo 21 del Reglamento se interpreta que los nuevos suelos a clasificar como urbanos no consolidados no debe ser superior a 1/3 con respecto al suelo ya consolidado por la edificación.

Por tanto podría llegar a admitirse como superficie de suelo urbano no consolidado un tercio de dicha superficie es decir unas 3,77 Has. El Plan define como suelo urbano no consolidado la extensión de 92.895,00m², lo que supone unas 2,46 veces el máximo previsible. Por tanto deberá reconsiderarse la delimitación de las unidades de ejecución proyectadas por exceder la superficie calificada con lo que la ley prevé para esta categoría de suelo.

En suelo urbano no consolidado, se incluyen los ámbitos urbanos que el Plan General somete a procesos integrales de urbanización o renovación. Los ámbitos pendientes de remodelación interior, reurbanización etc.. Se proyecta delimitar ocho unidades de ejecución, de uso residencial con una superficie bruta total de 92.895 metros cuadrados, con 30 viviendas por Ha. en las U. E.1, 2, 3,4, 5 y 7. En las U. E. 6 y 8 la densidad de vivienda por Ha. es de 24 y el número máximo de viviendas en el total de unidades de ejecución es de 258.

QUINTO.- En relación con las **zonificaciones** propuestas en el suelo urbano, cabe establecer las siguientes consideraciones. Se distinguen cuatro tipos diferentes:

- Casco consolidado: En general, la línea de edificación se propone como coincidente con la alineación del vial, agrupando los patios de luces en el interior de la manzana cerrada.
 - Se establece un fondo máximo en todas las plantas de 20 metros.
 - Parcela mínima: 100m².
 - Lindero frontal mínimo: 575 centímetros
 - Altura máxima: PB+2 con una altura de fachada máxima de 10 metros. La altura máxima visible no podrá exceder en más de cuatro metros, la altura de fachada de la edificación.
 - Vuelos: únicamente se admiten balcones con vuelo máximo de 50cms. Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 40cm y máximo de 80cm.
 - Materiales: Piedra natural, revocos y enfoscados en colores blancos ocres o terrosos y texturas lisas. Ladrillo.
 - Cubiertas: inclinadas, de teja cerámica y pendiente máxima 30°.
 - Uso: vivienda unifamiliar o colectiva, residencia comunitaria, talleres, usos terciarios y dotacionales en función de su ubicación específica en el edificio.

- Zona de extensión de Casco: Se corresponde con zonas periféricas al casco antiguo, cuya tipología corresponde a edificios de uso residencial de pequeño tamaño, ubicados en parcelas en las que se libra una fracción elevada de suelo ajardinado.
 Se establecen los usos siguientes: Vivienda colectiva de baja densidad, con espacios libres mancomunados; Vivienda unifamiliar aislada; Vivienda unifamiliar pareada y agrupada o en hilera.
 - Condiciones de parcela:
 - Vivienda colectiva de baja densidad: 500m², con lindero frontal de dimensión mayor o igual a 20m. La superficie del solar deberá ser superior al producto de multiplicar el nº de viviendas por 85 m²
 - Vivienda unifamiliar aislada: 500 m², con lindero frontal mayor o igual a 15m.
 - Vivienda unifamiliar pareada: 350 m², con lindero frontal mayor o igual a 10m.
 - Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: 180 m², con lindero frontal mayor o igual a 5,75m.
 - Condiciones de posición:
 - Se establece una variada casuística de retranqueos en función de la entidad del uso específico y de las dimensiones de la parcela, encontrándose correctamente establecidos.
 - Ocupación:
 - Vivienda colectiva de baja densidad: 50%
 - Unifamiliar Aislada: 50%

- Unifamiliar Pareada: 60%
- Unifamiliar agrupada o en hilera: 75%

- Altura:

- Vivienda colectiva de baja densidad: B+2 y 10m.
- Resto de usos previstos: B+1

- Edificabilidad: 1m²/m² (adicionalmente 0.25 m²/m² para garaje s/rasante).

Se establecen como usos compatibles, en función de su ubicación dentro del edificio y diversas características regladas los siguientes: Residencia comunitaria, Taller artesano, Estacionamiento, Hospedaje, Comercio, Oficinas, Uso dotacional y de infraestructuras.

- Equipamientos y servicios:

Las condiciones de la nueva edificación serán acordes con las de la calificación residencial en la que se insertan. Se podrá admitir condiciones diferentes para mejorar la funcionalidad de dichos equipamientos.

Se establece como uso compatible el uso residencial, vivienda de Protección Oficial en situación 2ª, 3ª y 4ª. Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

Por lo que respecta a la posibilidad de alterar determinadas condiciones volumétricas con el fin de mejorar la funcionalidad del equipamiento y con la finalidad de evitar soluciones arbitrarias, sería conveniente establecer para los casos en los que se considerase necesario, la redacción de estudio de detalle, en el que se razonase la solución óptima y hubiese el correspondiente trámite de información pública.

En relación con el uso compatible de vivienda de Protección Oficial en la zonificación de equipamiento sometido a consideración por los servicios jurídico-técnicos de este Consejo cabe señalar que no considera justificado que dentro de la zonificación de equipamiento se contemple la posibilidad del uso residencial aunque sea destinado a vivienda de protección oficial máxime en un municipio que no tiene un desarrollo urbanístico que pudiese aconsejar esta posibilidad.

- Espacios Libres de Uso Público:

En este caso, como condiciones de la nueva edificación se establece una ocupación del 50% y PB+1 con 7m. de altura.

Aunque para algún caso concreto de parcela de reducida dimensión pudiera encontrarse algún sentido en esta ocupación parece que atendiendo al caso concreto de Bureta, se debería limitar las condiciones de ocupación al 10% de la superficie, con PB. y una superficie máxima de unos 100 m². En otro caso sería más acorde incluir la edificación que fuese precisa dentro de la categoría de "Equipamiento". Es por ello que convendría rectificar las condiciones de edificación que se proponen en el plan.

SEXTO.- Con relación a las **infraestructuras y sistemas generales previstos**, cabe establecer las siguientes consideraciones. Comprende diferentes usos de equipamientos y servicios. El acceso al municipio de Bureta se hace por la carretera A-121, atraviesa el término municipal a lo largo de 1,6Km. También atraviesa el ámbito del término municipal la carretera A-1303. Esta carretera divide el suelo urbano de Bureta en una parte significativa al Norte y un pequeño espacio al Sur. Por lo que respecta al sistema de espacios libres engloba parques, jardines, plazas, zonas verdes, áreas peatonales, áreas de juego y recreos para niños.

El sistema de equipamientos está integrado por las dotaciones al servicio del conjunto del municipio, destinadas a usos administrativos, sociales, sanitarios culturales, docentes deportivos religiosos, etc.

SÉPTIMO.- Con relación a **otras determinaciones**, cabe establecer las siguientes consideraciones.

En primer lugar con respecto al Catálogo de Bienes, se incluye documentación gráfica, comprende bienes de interés arquitectónico con diferentes grados de protección integral y ambiental, como parte integrante de la documentación consta una Memoria de la Delimitación y Estudio de los Bienes Patrimoniales situados en Bureta cuyo promotor es Diputación General de Aragón en el que se sigue un procedimiento de prospección superficial fechado en 2007, esta Memoria comprende tanto bienes arqueológicos como arquitectónicos.

OCTAVO.- En relación con las **Normas y Ordenanzas Urbanísticas**, cabe establecer las siguientes consideraciones.

- Artículo 1.1.2. Vigencia de las normas del Plan General de Ordenación Urbana deberá hacerse referencia a lo establecido respecto de la vigencia en el artículo 73 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, corrigiendo la referencia expresa que se hace al artículo 68 de la Ley Urbanística de Aragón, Ley 5/1999.
- Artículos 1.1.4 y 1.1.5 deberán interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.1.6 en el que se hace mención específica a que todos los artículos de las presentes normas con referencias normativas se entenderá su aplicación de conformidad con aquellas que las sustituyan.
- Artículo 1.2.11 Por lo que respecta a las condiciones previas a toda actuación urbanística deberá de sujetarse a lo establecido en la sección 1ª del Capítulo III del Título IV de la vigente Ley de Urbanismo de Aragón, Ley 3/2009.
- Artículo 1.2.12 y 1. 2.13, el contenido de estos artículos deberá adaptarse a la regulación contenida para la reparcelación y parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

- Artículo 1.3.3 y 1.3.4 deberá sustituirse la regulación contenida por la que recoge la vigente Ley 3/299 de Urbanismo de Aragón.
- Artículo 1.4.1 Licencias Urbanísticas, deberán sujetarse en cuanto a su procedimiento de concesión a lo establecido en la vigente Ley 3 /2009 de Urbanismo de Aragón.
- Artículo 1.4.12 Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución, la referencia normativa deberá expresar el articulado de la vigente ley de Urbanismo, Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón
- Capítulo 5.- Deber de Conservación de los inmuebles, la regulación deberá quedar sustituida por la que se recoge en el artículo 251 y siguientes de la vigente Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.
- Sección 3ª del Capítulo 5 (Infracciones y Procedimiento), deberá sustituirse su regulación por la contenida en el artículo 274 y siguientes de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.
- Artículo 1.5.15 Expediente contradictorio en la declaración de un inmueble en estado de ruina, deberá sustituirse la regulación por la contenida en el artículo 258 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.
- Artículo 1.6.1 Generalidades sobre edificios existentes se aplicará el artículo 75 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.
- Artículo 1.6.4 Construcciones e instalaciones de carácter provisional deberá aplicarse de conformidad con lo dispuesto en artículo 27 de la Ley 3 /2009 de Urbanismo de Aragón.
- Artículo 2.1.3 Aplicación de Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general, en la legislación relacionada deberá corregirse la referencia al Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, por ser normativa derogada por el Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Artículo 2.1.12 Usos fuera de ordenación. Deberá hacerse referencia al artículo 75 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, eliminando la referencia al artículo 70 de la anterior legislación.
- Artículo 5.2.1 Ámbito y características Deberá corregirse la dicción sobre Alberite por estar ante la documentación del Plan General del municipio de Bureta.
- Artículo 5.4.5. Compatibilidad de usos. En relación con el uso compatible de vivienda de Protección Oficial en la zonificación de equipamiento sometido a consideración de los servicios jurídico-técnicos de este Consejo cabe señalar que no considera justificado que dentro de la zonificación de equipamiento se contemple la posibilidad del uso residencial aunque sea destinado a vivienda de protección oficial máxime en un municipio que no tiene un

desarrollo urbanístico que pudiese aconsejar esta posibilidad por lo que se deberá suprimir tal uso previsto.

- Artículo 5.4.7 Deberá corregirse el artículo 75 de la Ley 5/1999 por el artículo 80 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.
- Artículo 6.1.2. Régimen urbanístico Suelo no urbanizable deberá corregirse el artículo 21 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón por el artículo 26.2 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.
- La disposición adicional segunda de la ley 5/1999 que se menciona en el artículo 6.1.5 de estas normas deberá quedar sustituido por la disposición adicional segunda de la Ley de Urbanismo de Aragón, Ley 3/2009.
- Artículo 6.2.1, 6.2.5, 6.3.5 y 6.5.16 Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar. Conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria séptima de la Ley 3/2009, no podrán autorizarse edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar salvo que se produzca la adaptación de la regulación propuesta a la establecida por la nueva ley en su artículo 30.2, en el sentido de prever expresamente este uso bajo las condiciones impuestas por dicho precepto.
- Artículo 6.2.4. Las referencias normativas a la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón deberá corregirse por la normativa concordante de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.
- Artículo 6.3.1. Núcleo de población. Deberá respetarse lo dispuesto en la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón en su artículo 246.2
- 6.4.4 Núcleo de población irregulares. Deberá aplicarse el artículo 248 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón por ser el que regula el régimen de las parcelaciones.

NOVENO.- Por último y al amparo de los distintos argumentos jurídicos esgrimidos en la presente resolución, se considera que se deberá completar la nueva documentación conforme a las consideraciones puestas de manifiesto en la parte expositiva del acuerdo y en particular a las que hacemos referencia a continuación debiendo volver a remitir el texto resultante a este Consejo para su nuevo pronunciamiento.

- Deberán observar las determinaciones de los informes sectoriales referidos en el antecedente sexto de este acuerdo y, en particular, las de la Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental que considera excesivo y contrario a los criterios de sostenibilidad, que debe presidir el modelo del Plan General de tal forma que el crecimiento sea acorde con las necesidades sociales y demográficas, teniendo en cuenta la capacidad de carga del territorio y las expectativas de desarrollo. Por otra parte se alerta en esta Resolución de la necesidad de replantearse la clasificación de la UE-1 como suelo no consolidado ya que integra un corredor biológico entre el río Huecha y la huerta. También se indica la necesidad de incluir una

solución a corto plazo al saneamiento de la localidad, de forma que la gestión de las aguas residuales se realice de manera simultánea al desarrollo del Plan.

- Deberá aportarse Informe relativo a las Telecomunicaciones que debe emitir el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, tal y como señala el artículo 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, Ley General de Telecomunicaciones, informe de carácter preceptivo que deberá recabar el Ayuntamiento previo a la aprobación del planeamiento.
- Deberá aportarse Informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en relación con el Catálogo de bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Patrimonio Cultural de Aragón.
- Deberá darse cumplimiento al artículo 13 en su apartado b de la Ley Urbanística de Aragón y el artículo 21 del Reglamento por los que se interpreta que los nuevos suelos a clasificar como urbanos no consolidados no deben superar $1/3$ con respecto al suelo ya consolidado por la edificación. Por tanto deberá reconsiderarse la delimitación de las unidades de ejecución proyectadas por exceder la superficie clasificada con lo que la ley prevé para esta categoría de suelo.
- En relación con el uso compatible de vivienda de Protección Oficial en la zonificación de equipamiento sometido a consideración de los servicios jurídico-técnicos de este Consejo cabe señalar que no considera justificado que dentro de la zonificación de equipamiento se contemple la posibilidad del uso residencial aunque sea destinado a vivienda de protección oficial máxime en un municipio que no tiene un desarrollo urbanístico que pudiese aconsejar esta posibilidad.
- Deberá corregirse el articulado de las Normas y Ordenanzas de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho octavo de este informe y proceder a adaptar la normativa a la nueva regulación contenida en la Ley 3/2009, para evitar problemas en la práctica aplicativa.
- Por lo que respecta a la posibilidad de alterar determinadas condiciones volumétricas con el fin de mejorar la funcionalidad del equipamiento y con la finalidad de evitar soluciones arbitrarias, sería conveniente establecer para los casos en los que se considerase necesario, la redacción de estudio de detalle, en el que se razonase la solución óptima y hubiese el correspondiente trámite de información pública.
- En relación a los espacios libres de uso público, aunque para algún caso concreto de parcela de reducida dimensión pudiera encontrarse algún sentido en la ocupación prevista parece que atendiendo al caso concreto de Bureta, se debería limitar las condiciones de ocupación al 10% de la superficie, con PB y una superficie máxima de unos 100 m². En otro caso, sería más acorde incluir la edificación que fuese precisa dentro de la categoría de "Equipamiento". Es por ello que convendría rectificar las condiciones de edificación que se proponen en el plan.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD,
ACUERDA:**

PRIMERO.- Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Bureta, conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, para que se reconsidere el planeamiento propuesto de acuerdo con las determinaciones puestas de manifiesto en el Fundamento Jurídico Noveno de la parte expositiva de este acuerdo.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Bureta e interesados.

TERCERO.- Se adjunta Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón de 1 de julio de 2011.

Zaragoza, a 1 de julio de 2011
LA PRESIDENTA DEL CPU ZARAGOZA,

Fdo.: Nuria Mas Farré