Departamento de Obras Públicas,
Urbanismo, Vivienda y Transportes
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Pº Mª Agustín, 58 angular
C/ Marie Curie (local)
50071 Zaragoza (Zaragoza)

PILAR ALFARO SANTAFE SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA,

CERTIFICO:

Que en el Acta de la sesión celebrada por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza el día 14 de mayo de 2012, figura entre otros, el siguiente acuerdo:

BURETA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. NUEVA DOCUMENTACIÓN. CPU 2011/80.

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.

En sesión de 1 de julio de 2011 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptó el siguiente acuerdo:

"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".

Con fecha 20 de marzo de 2012 tiene entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón,

documentación procedente del Ayuntamiento tendente a la subsanación de los reparos que motivaron la suspensión anteriormente indicada. A estos efectos, se aporta un nuevo documento de aprobación provisional de fecha 13 de septiembre de 2011; abriendo un nuevo periodo de información pública (BOPZ, nº 219, de 23 de septiembre de 2011).

SEGUNDO.- Las determinaciones establecidas en el fundamento jurídico noveno del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de fecha 1 de julio de 2011, que motivaron la suspensión son las siguientes:

- *"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".*

TERCERO.- Con fecha 20 de marzo de 2012 se aporta nueva documentación para dar cumplimiento a los reparos indicados en el acuerdo del Consejo de fecha 1 de julio de 2011; la citada documentación cuenta con diligencia municipal respecto a su aprobación provisional de fecha 24 de febrero de 2012.

Desde el Ayuntamiento, mediante oficio, remitido por fax, con Registro de salida de fecha 11 de mayo de 2012, se advierte de la existencia de un error relativo a la delimitación del SG-3 y el EL-6, indicando lo siguiente: "*advertido error en la documentación técnica remitida y más concretamente en la EL 6 y SG 3, sirva el presente para solicitar la suspensión administrativa de la banda de terreno que discurre entre las líneas límite de edificación y la carretera comarcal A-1303*".

CUARTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de referencia.

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 3/2009 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 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por le que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo 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.- El artículo 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, relativo a la aprobación parcial, avala la posibilidad de proceder a la suspensión en la emisión de informe. En este caso, el Ayuntamiento ha de comunicar al órgano autonómico las rectificaciones oportunas. El plazo del Consejo Provincial de Urbanismo para pronunciarse sobre las mismas es de dos meses.

TERCERO.- El Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza (CPUZ) de fecha 1 de julio de 2011, anteriormente reproducido, suspendió la emisión de informe basándose en los argumentos indicados en el fundamento jurídico noveno del citado Acuerdo (reproducido en el antecedente de hecho segundo del presente informe propuesta).

1. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: "*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".

En la nueva documentación aportada se rectifica la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado en el ámbito de la anterior UE-1, conforme se deduce de la Resolución de INAGA, según la cual se alerta de la conveniencia 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 advierte, no obstante la permanencia de una banda lineal que se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado que fue informada favorablemente, en el expediente de modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2007 y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 18 de diciembre del citado año.

Atendiendo a la documentación aportada, así como al acuerdo anteriormente referenciado, se considera cumplida la citada prescripción.

No obstante, y en otro orden de cosas, se recuerda que al no contar con informe favorable de la CHE en este ámbito, deberá contarse con autorización del citado organismo con anterioridad a la concesión de licencia.

2. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: "*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".*

   Se aporta el citado informe de fecha 4 de agosto de 2011.

3. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: "*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".*

Se aporta certificación del acuerdo favorable adoptado por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza en sesión de 12 de enero de 2012. Dicho Acuerdo indica lo siguiente: "*Informar favorablemente el Plan General de Ordenación Urbana de Bureta (Zaragoza), con las siguientes prescripciones de obligado cumplimiento:*

- *Se incluirá en las fichas de los edificios catalogados los elementos arquitectónicos a proteger.*
- *Se indicará en las fichas correspondientes al Palacio y a la iglesia de los Condes de Bureta que cualquier actuación que se pretenda realizar que implique remoción de terreno deberá contar previamente con autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés (BOA de 29 de marzo de 1999)*".

4. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: "*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".*

El nuevo documento ha reducido los ámbitos clasificados como suelo urbano no consolidado, de tal modo que resultan únicamente 4 unidades de ejecución, en lugar de las 7 inicialmente previstas, en consecuencia se reduce significativamente la superficie total del suelo urbano no consolidado, dando cumplimiento al reparo apuntados en el Acuerdo de Consejo.

Se adjunta cuadro resumen de las superficies de suelo asociadas.

Nº UE	Nombre	Uso	Sup. Bruta	Sup Neta	Sup Cesión	% Cesión	Sup. constr. residencial	Sistemas Generales asignados	Densidad Viv./Ha.	Nº max. viviendas	Pob. max. Prevista (3 hab/viv)	A.M. U.E (m²/m²)
1	Goya	RESIDENCIAL	3.820,00	3.230,00	590,00	15,45%	1.985,39	546,38	30	11	34	0,450
2	Carretera Este	RESIDENCIAL	4.410,00	2.960,00	1.450,00	32,88%	2.268,96	630,77	30	13	40	0,450
3	Eras	RESIDENCIAL	8.805,00	5.295,00	3.510,00	39,86%	4.530,17	1.259,40	30	26	79	0,450
4	Diseminados	RESIDENCIAL	11.560,00	7.455,00	4.105,00	35,51%	5.947,62	1.653,45	30	35	104	0,450
TOTALES			28.595,00	18.940,00	9.655,00		14.712,13	4.090,00		86	257	

SISTEMAS GENERALES		UE1	UE2	UE3	UE4	Superficie (m^2)	Sistema de actuación
SG 1	Equipamiento polivalente	546,38	350,77	32,85	0,00	930,00	Adscripción
SG 2	Espacio Libre de Uso Público	0,00	0,00	1.226,55	1.653,45	2.880,00	Adscripción
SG 3	Espacio Libre Viario	0,00	280,00	0,00	0,00	280,00	Adscripción
SG 4	Estación Depuradora de Aguas Residuales	0,00	0,00	0,00	0,00	885,00	Cesión gratuita
TOTALES		546,38	630,77	1.259,40	1.653,45	4.975,00	

Tal y como se ha indicado, de la extensión de unas 3,77Has, se pasa a unas 2,86 Has, encontrando el nuevo planteamiento bastante ajustado a la realidad física existente y adecuado en lo referente a su relación con la trama urbana en la que se inserta.

5. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: "*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".*

En la nueva documentación aportada se elimina la posibilidad de construir Vivienda de Protección Oficial en zona de equipamientos, dando cumplimiento al reparo indicado por el CPUZ.

6. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: "*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".*

En la nueva documentación aportada se resuelven las cuestiones relativas a discrepancias semánticas y de articulado.

7. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: "*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 la nueva documentación aportada se incorpora la determinación de realizar un Estudio de Detalle en la zona de equipamientos, dando cumplimiento al reparo indicado por el CPUZ.

8. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: "*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 la nueva documentación aportada se han adoptado las limitaciones propuestas en el Acuerdo del Consejo.

9. En otro orden de cosas, cabe indicar que el informe del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 16 de febrero de 2010 indica que "*debería reservarse en este Plan General suelo, dentro de los Sistemas Generales, calificado expresamente para la E.D.A.R y el emisario general".*

   En la nueva documentación remitida se incorpora solución a la posible ubicación del Sistema General destinado a la E.D.A.R, no obstante, al encontrarse relativamente próximo al casco urbano, sería conveniente disponer del Informe Favorable del Instituto Aragonés del Agua, con respecto a la ubicación y extensión que se determinan.

Además de lo indicado, mediante escrito con registro de salida de fecha 11 de mayo de 2012, se advierte de la existencia de un error en la determinación del Sistema General 3, puesto que según parece el equipo redactor interpretó que la línea límite de edificación por causa de protección de la carretera, operaba no sólo en suelo no urbanizable, sino también en suelo urbano. De tal modo que al afectar a edificaciones preexistentes se optó por dejarlas fuera de ordenación con la intención de obtener los suelos que ocupan y por ello se definen como Sistema General. Advertida la posibilidad de error en la interpretación de la protección genérica de la infraestructura, se solicita que se mantenga la suspensión

extendiéndose la precaución tanto al tramo de suelo urbano afectado por la línea límite de edificación por causa de la carretera , así como al Sistema General S-3.

En consecuencia, se deberá extender la suspensión a las fichas de los sistemas generales así como a las de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado al preverse variación numérica en sus determinaciones.

De igual forma, se deberá mantener la suspensión relativa a la determinación en ubicación y extensión del sistema general SG-4, con destino a EDAR, hasta tanto no se obtenga el informe favorable del IAA, sobre los parámetros indicados.

Por último indicar que la regulación de usos en suelo no urbanizable, reajusta a la naturaleza y condiciones de uso habituales en éste tipo de suelo, y cuenta además con informe favorable de los órganos ambientales correspondientes.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Bureta, conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, salvo lo determinado en el apartado segundo del presente acuerdo, al haberse cumplido las prescripciones, que motivaron la suspensión, indicadas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 1 de julio de 2011.

SEGUNDO.- Mantener la suspensión del Suelo Urbano afectado por la línea límite de edificación de la carretera, así como del Sistema General S-3, de acuerdo con los motivos indicados en el fundamento jurídico tercero.

En coherencia con lo anterior, se extiende la suspensión a las fichas de los sistemas generales así como a las de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado al preverse variación numérica en sus determinaciones.

De igual forma, se mantiene la suspensión relativa a la determinación en ubicación y extensión del sistema general SG-4, con destino a EDAR, hasta tanto no se obtenga el informe favorable del Instituto Aragonés del Agua, sobre los parámetros indicados.

TERCERO.- Ordenar la publicación de las Normas Urbanísticas, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional sexta de la Ley Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

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

QUINTO.-Se adjunta al presente acuerdo Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 11 de mayo de 2012.

Y para que así conste y a los efectos oportunos se expide la presente certificación, según lo preceptuado en el artículo 27.5 in fine de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en Zaragoza a 15 de mayo de 2012.

Vº Bº
LA PRESIDENTA DEL CPU ZARAGOZA,

Fdo.: Pilar Lou Grávalos