



MARÍA JESÚS LATORRE MARTÍN, 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 12 de noviembre de 2019 figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

BIOTA: APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2014/203.

Visto el expediente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Biota, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La documentación conteniendo la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada, mediante oficio, en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 21 de agosto de 2019.

SEGUNDO.- Con fecha 27 de febrero de 2015, y a instancia del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza informó el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Biota.

Con fecha 4 de febrero de 2016, se acordó en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento la aprobación inicial del PGOU, suponiendo ésta la suspensión de otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Por su parte, con fecha 29 de diciembre de 2017, el Secretario del Ayuntamiento remitió a este Consejo Provincial de Urbanismo, certificación en la que se hace constar la no existencia alegaciones durante el periodo de información pública.

En el mismo acto el Ayuntamiento de Biota solicita consulta al Consejo Provincial de Urbanismo quien emite Informe de legalidad en Acuerdo de 13 de noviembre de 2018.

Con fecha 14 de agosto de 2019, se acordó en sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento la aprobación provisional del PGOU, documento que es objeto del presente acuerdo.



CUARTO.- La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva, y que lleva fecha de diciembre de 2018, incluye:

- Memoria Descriptiva
- Memoria Justificativa.
- Anexos
- Estudio de Sostenibilidad económica
- Catálogo de patrimonio
- Estudio ambiental estratégico
- Normas urbanísticas
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

QUINTO.- En el expediente constan los siguientes **informes sectoriales**:

a) Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, de fecha 31 de julio de 2018, con las siguientes consideraciones:

- a. Fuera de Zona de Policía de cauces públicos, no procede intervención de este organismo al exceder su ámbito competencial.
- b. Informa favorablemente el SUNC R2 y SG equipamiento docente en zona inundable.
- c. Informa favorablemente los SG de espacios libres en DPH.
- d. Informa favorablemente las nuevas demandas hídricas.
- e. Observaciones respecto a vertidos.

b) Informe de la Dirección General de **Ordenación del Territorio, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda**, de 6 de abril de 2016, con varias consideraciones al respecto, entre las que destacan: comprobar limitaciones de explotaciones agropecuarias en relación a suelos urbanos; definir dos categorías de SNU; corregir erratas en artículos 159, 177 y 188 que hacen referencia al municipio de Asín; coordinar textos en relación a la industria en manzana; incluir en normativa medidas de protección del paisaje; incorporar plano de riesgos y elaboración de Plan de Emergencias Municipal; analizar la oferta en municipios circundantes en relación a la potenciación del polígono industrial; incorporar en NNUU determinaciones que fomenten la arquitectura bioclimática y uso de materiales de reciclado; contemplar la accesibilidad de los equipamientos; prever redes separativas; fomentar el uso de pavimentos filtrantes; contemplar el trazado de infraestructuras conjuntos, subterráneos y mallados; realizar estudio de movilidad; incluir criterios de mejora del paisaje urbano; contemplar en normativa que no se permitirán nuevos desarrollos ni no se garantiza abastecimiento y



saneamiento adecuado; propiciar la eliminación de tendidos aéreos en zonas de interés patrimonial y cultural.

c) Informes del **Instituto Aragonés del Agua**, 23 de marzo de 2016 y 19 de septiembre de 2019. Se informa favorablemente.

d) Informe de la **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información**, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 25 de mayo de 2016. Se informa favorablemente.

e) **Informe de la Dirección General de Interior, Servicio de Seguridad y Protección Civil**, de fecha 2 de junio de 2017. De carácter favorable con prescripciones y consideraciones.

- Prescripciones: disponer de Plan Municipal de Protección Civil; recoger limitaciones del RDPH, disponer de Plan de autoprotección en escuela infantil, escuela primaria, polideportivo y ludotecas; recoger en NNUU que las actuaciones en SNU quedarán fuera de zonas cuyos riesgos hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados.

f) Informe de la **Dirección General de Seguridad Alimentaria y Salud Ambiental**, del Gobierno de Aragón, de 6 de abril de 2016, de carácter favorable.

g) Informe sobre **Impacto de género**, se incluye como Anexo 9 dentro de la documentación técnica del PGOU.

h) Informe de la **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural**, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha 27 de octubre de 2016, de carácter favorable.

i) Informe de la **Dirección General de Infraestructuras**, del Ministerio de Defensa, de 23 de marzo de 2016, de carácter favorable.

j) Informe del **Instituto Aragonés de Gestión Ambiental**. Con fecha 16 de febrero de 2017 se formula Evaluación Ambiental Estratégica.

k) Informes del **Servicio de Defensa de la Propiedad**, del Servicio Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, de 20 abril de 2016 y 11 de diciembre de 2018. En



este último se realizan algunas correcciones: denominación de un Monte de utilidad pública, representación de vías pecuarias y medidas de protección. Aporta plano con vías pecuarias.

l) Informe de la **Secretaría de Estado de Energía**, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 23 de marzo de 2016, de carácter favorable.

m) El Informe del Servicio de Ordenación y Promoción Comercial, del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial, de 12 de noviembre de 2018, de carácter favorable.

Como otros informes emitidos, constan los siguientes:

También figuran las Consultas formuladas al Instituto Aragonés de Servicios Sociales respecto de la necesidad de equipamientos sociales de 1 de agosto de 2014 y 30 de octubre de 2019.

Finalmente quedan pendientes de emitir los siguientes informes:

- Consulta al Departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de Sanidad
- Consulta al Departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de Educación
- Ministerio de Fomento. Secretaría General de Infraestructuras. Planificación ferroviaria.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.
- Dirección General de movilidad e infraestructuras
- Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras de la Diputación Provincial de Zaragoza.

Dichos informes han sido solicitados desde el Consejo Provincial de Urbanismo, en virtud del principio de colaboración interadministrativa, con fechas de 22 y 30 de octubre de 2019.

CUARTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 5 de noviembre de 2019, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; 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; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se



aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco normativo aplicable al presente Plan General, es el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio.

SEGUNDO.- El municipio de Biota cuenta en la actualidad como planeamiento vigente con una Revisión de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente Por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 29 de noviembre de 2000, con una sola modificación efectuada en el año 2001.

TERCERO.- Respecto a la **situación geográfica** del municipio de Biota, de acuerdo con los datos aportados en la Memoria Descriptiva, éste se sitúa en la comarca de las Cinco Villas, en la provincia de Zaragoza. Se encuentra a una altitud de 490 metros y su superficie es de 12.871 Ha. aproximadamente.

Encontramos dos núcleos de población, Biota y Malpica de Arba.

Limita al norte con los Municipios de Uncastillo y Layana; al sur, con Ejea de Los Caballeros; al este, con Luesia y Asín; y al oeste, con Sádaba.

Las principales vías de acceso son: la carretera de la Red Autonómica A-127 de la Red Básica (De cruce N-232 a Sangüesa a Int. N-232 a LP Navarra); las carreteras de la Red Provincial CV-626 (De la A-127 (Estación FC) a Biota), CV-628 (Biota a Malpica de Arba) y CV-850 (Uncastillo a Malpica de Arba). También, existe una carretera, CG-5, cuyo titular es la Confederación Hidrográfica del Ebro y que da acceso al Canal de las Bárdenas.

En cuanto a la **demografía** del municipio, según el Instituto de Estadística, en los últimos años la población tiene una tendencia ligeramente regresiva, con 1.036 habitantes en 2013, de los cuales 1.018 pertenecen al núcleo principal y 18 a Malpica de Arba.

En cuanto al **parque de viviendas**, existen 711 viviendas, de las cuales 394 son principales, 163 secundarias y 154 vacías.



Por lo que se refiere a los **Sistemas Generales**, según la Memoria Descriptiva, el Municipio de Biota cuenta con un sistema de equipamientos que cubren las necesidades de los habitantes del municipio. Se cuenta con instalaciones deportivas, centro cultural, cementerio, centro sanitario y asistencial, escuela infantil, colegio público, ayuntamiento, albergue y museo parroquial.

Se incluyen como Sistemas Generales de espacios libres de uso público los parques y jardines y como Sistema General de Servicios Urbanos los depósitos. Están convenientemente identificados en el Plano PO-3.

En cuanto al **Suelo Industrial**, las Normas Subsidiarias Municipales de Biota clasifican una superficie de 10,86 Ha, aproximadamente, como Suelo Urbano Consolidado de Uso Industrial, de los cuales 2,30 Hectáreas pertenecen a la Cooperativa de Nuestra Señora del Rosario, y aproximadamente entre un 20-25% está sin ocupar. De forma contigua hacia el sur se disponía un Suelo Apto para urbanizar que no se ha desarrollado. El modelo de PGOU que se presenta modifica el Suelo Apto para Urbanizar, pasando a ser parte un Sector Urbanizable Delimitado industrial y el resto SNUG.

Por lo que respecta a **viviendas irregulares**, éstas se encuentran en dos zonas:

- A norte un pequeño polígono de naves de agrícolas en SNUG con parcelaciones ilegales sin ningún tipo de planificación ni proyecto y que cuentan únicamente con abastecimiento de agua. La propuesta de PGOU lo mantiene en SNUG.
- A sureste un grupo de viviendas en SNUG con todos los servicios. La propuesta de PGOU lo incluye en SUC.

CUARTO.- Por lo que se refiere al modelo de núcleo de población de las Normas Subsidiarias Municipales se producen los siguientes cambios:

- Se reduce la zona urbanizable industrial al sur, entendiendo que la reserva de suelo para una futura ampliación de la cooperativa no requiere de tanta superficie.
- Se amplía al sueste la delimitación de SUC incluyendo algunas viviendas existentes.
- Varias UEs pasan a ser SUC.

Con respecto al modelo propuesto en el documento de aprobación inicial, si bien el modelo se mantiene, se advierten los siguientes cambios:

- La UE2 pasa a denominarse UE4.
- El sector SUZ 1 en SUNC para a ser UE 2 en SUNC.
- El sector SUZ 2 en SUNC para a ser UE 3 en SUNC.

De acuerdo con la Memoria Justificativa, los objetivos del PGOU son, entre otros los siguientes:



- Clasificar la totalidad del suelo municipal.
- Regular el suelo urbano incluyendo aquellas nuevas construcciones en la periferia que cuentan con las condiciones necesarias para ser consideradas como tal.
- Establecer el modelo de evolución urbana del municipio.
- Potenciar y clasificar los espacios libres, dotacionales y sistemas generales destinados al ocio y expansión.
- Actualizar las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación, manteniendo las características del tejido existente.
- Crear aquellas nuevas alineaciones que mejoren la circulación interna y la correcta organización volumétrica.
- Proteger aquellos bienes propios del municipio.
- Definir y delimitar los suelos rústicos que deban recibir una protección especial y aquellos que se hayan de proteger de la actividad urbanística.

Se determina un horizonte de 20 años dividido en cuatro lustros.

Se clasifica el término municipal con las siguientes categorías: Suelo Urbano, tanto en la modalidad de Consolidado como de No Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado, y Suelo No Urbanizable, en su modalidad Especial y Genérico.

a) Suelo Urbano:

El núcleo de Malpica de Arba se clasifica como SUC con la Calificación R1 Casco Antiguo.

El núcleo de Biota se clasifica como SUNC con 4 Unidades de Ejecución y SUC con las siguientes Calificaciones:

- Norma Zonal Residencial Casco Antiguo (R1): Art 154. comprende las zonas propias del casco tradicional de los dos núcleos, caracterizadas por su tramado irregular y edificaciones en piedra.

Parcela mínima: 150 m²

Frente mínimo: 5 m.

Fondo mínimo: libre en PB, 15 m en plantas alzadas.

Alturas: edificación preexistente o PB + 2 + Bc

Edificabilidad: 3 m²/m²

Especificaciones estéticas sobre materiales, dimensiones de huecos, vuelos y balcones

- Norma Zonal Residencial Manzanas Cerradas (R2): Art 155 formada por las zonas de crecimiento perimetrales al casco antiguo. Se caracterizan por la continuación de tramados, aumentado anchuras de calles y edificaciones más modernas.

Parcela mínima: 150 m²

Frente mínimo: 5 m.



Fondo mínimo: libre en PB, 15 m en plantas alzadas.

Alturas: PB + 2 o 10 m.

Edificabilidad: 2,5 m²/m²

Especificaciones estéticas sobre materiales, dimensiones de huecos, vuelos y balcones.

Remisión de RDPH para zonas inundables.

- Norma Zonal Residencial Edificación abierta (R3): Art 156 formada por los suelos donde existen o se prevé edificaciones de carácter más libre, en posición, uso y características.

Parcela y frente de parcela mínima: 150 m² y 6 metros en general; 120 m² y 5,5 metros en vivienda protegida.

Ocupación: 60% de parcela neta

Alturas: PB + 1 + Bc o 7 m.

Edificabilidad: 1 m²/m²

- Norma Zonal Industrial en Manzana (I1): Art 157 Corresponde a los suelos destinados a actividades agroindustriales entre medianeras mediante la yuxtaposición de naves.

Parcela mínima: 350 m²

Fachada mínima: 12 m.

Ocupación máxima: 75%

Alturas: PB + 1 o 9 m, con elementos específicos de mayor altura previa justificación de su necesidad.

Edificabilidad: 0,85 m²/m²

- Norma Zonal Industrial aislada (I2): Art 158 corresponde a las zonas caracterizadas por elementos agroindustriales de carácter aislado por sus características o proporción.

Parcela mínima: 1000 m²

Ocupación máxima: 60%

Alturas: PB o 9 m, con zonas de PB+1 que no superen el 30% de la superficie construida en planta.

Edificabilidad: 0,75 m²/m²

- Norma Zonal Zonas verdes y Espacios libres públicos (I): Art 159 hace referencia a los suelos, vacantes de edificación, destinados al esparcimiento y el disfrute de los vecinos.

No se permite ningún tipo de construcción.

- Norma Zonal Equipamientos (DE): Art 160 hace referencia a los suelos ocupados o destinados a edificaciones dotacionales y de uso general de la población.

No se fijan parámetros, que se determinarán por los técnicos municipales.

- Norma Zonal Servicios Urbanos (DSU): Art 161 hace referencia a los suelos ocupados por infraestructuras necesarias para dotar a la población de los servicios necesarios para garantizar la urbanización y la edificación.

No se fijan parámetros, que se determinarán por los técnicos municipales.

Dentro del suelo urbano se establecen cuatro ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.



Para estos ámbitos se definen unos coeficientes por tipología y por situación:

El Plan General de Biotá se podría haber acogido al régimen urbanístico simplificado (arts. 288 y siguientes del TrLUA). No obstante, no se hace referencia a ello en el documento recibido, por lo que serán de obligado cumplimiento los módulos de reserva del art. 54 del TrLUA.

- UE1: Se plantea la ordenación pormenorizada de la zona central de una gran manzana, cuyas parcelas se encuentran sin edificar. Pretende solucionar el problema de edificación, urbanización y conexión entre la calle San José y el camino Corral Lobo.
- UE2: Localizada al sur del núcleo urbano junto a fincas de carácter residencial y próxima a los nuevos equipamientos, pretende responder a la posible demanda de vivienda unifamiliar en hilera, tipología más realizada en los últimos años.
- UE3: Localizada en el barrio de la Venta, se trata una zona de extensión de las viviendas protegidas existentes para dar cabida a la vivienda protegida en el municipio.
- UE4: Localizada en el barrio de la Venta. Se trata de un crecimiento de uso agroindustrial, pretende consolidar un ámbito semidesarrollado y semiurbanizado en el que ya existen trazas de parcelación y naves edificadas.

b) Suelo Urbanizable:

Se trata de un único sector, destinado a la ampliación de la cooperativa.

c) Sistemas Generales.

De acuerdo con la Memoria Justificativa, el municipio de Biotá cuenta con los siguientes Sistemas Generales.

Equipamientos:

Social	5.961,54	27.360,26
Polivalente	135,01	
Docente	3.608,85	
Deportivo	17.654,86	

Zonas verdes y espacios libres:



Espacios libres en SUC	44.466,7	49.302,22
Parque del Río Arba	4.835,52	

Se realiza en la Memoria Justificativa (página 24) una cuantificación de m2 zonas verdes y equipamientos por número de habitantes actuales, si bien las cifras no se corresponden exactamente con las de página 50 de la Memoria. Por otro lado no se calcula para los habitantes potenciales previstos en el PGOU. Parece un error material que se deberá subsanar.

Servicios urbanos:

Servicios en SUC	977,27	9.415,85
Bombeo Malpica de Arba	34,56	
Cementerio Malpica de Arba	518,84	
Depuradora	3.959,64	
Cementerio Biota	3.925,54	

Comunicaciones y viales: 101.823,46 m2

De acuerdo con el estudio económico, se prevé con SG la ejecución de un nuevo depósito de agua.

d) Suelo no urbanizable

Dentro del Genérico se distinguen 4 categorías:

- Suelo No Urbanizable Genérico Protección de la Agricultura en el Regadío (SNU-G/EP-RG)
- Suelo No Urbanizable Genérico Protección de Paisaje (SNU-G/Pa)
- Suelo No Urbanizable Genérico Protección del patrimonio cultural (SNU-G/PC)
- Suelo No Urbanizable Genérico (residual) (SNU-G)

Dentro del Especial se distinguen:

- Suelo No Urbanizable Especial Protección del Ecosistema Natural:
 - Montes de Utilidad Pública (SNU-E/EN-MP)
 - Red Natura 2000 (SNU-E/EN-RN)
 - Otros espacios protegidos de interés (SNU-E/EN-EI)
- Suelo No Urbanizable Especial Protección del Patrimonio Cultural:
 - Yacimientos arqueológicos (SNU-E/PC)
- Suelo No Urbanizable Especial Protección de Riesgos Naturales:
 - Riesgo por inundación (SNU-E/R-IN)



Riesgo de incendios (SNU-E/R-IF)

- Suelo No Urbanizable Especial Protecciones Sectoriales y Complementarias:
Sistema de comunicaciones e infraestructuras (SNU-E/SE-SC)
Vías Pecuarias (SNU-E/SE-VP).
Cauces públicos (SNU-E/SE-CP).

Se permite la construcción de vivienda unifamiliar en SNUG cuando no de lugar a núcleo de población.

En cuanto al cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional, y de acuerdo con la Memoria Justificativa, en Malpica de Arba figuran 17 habitantes, pero podría albergar hasta 232. De estos, entorno a 55 podrían utilizar edificaciones en estado ruinoso o solares vacantes.

Así mismo, en lo que respecta al núcleo de Biota, figuran 1.005 habitantes pero podría albergar hasta 1.992. De estos, entorno a 140 podrían utilizar edificaciones en estado ruinoso o solares vacantes.

Por otro lado, la capacidad de aumento poblacional en SUNC, estimando 2,5 habitantes por vivienda, se cifra en 237 habitantes nuevos.

Si bien esta estimación de 2,5 no es acorde con el tamaño medio del hogar según los datos de Instituto Aragonés de Estadística fijado en 2,7, su incidencia no se considera relevante dada la magnitud del crecimiento planteado que es únicamente en suelo urbano, no previéndose suelos urbanizables residenciales.

Por lo que se refiere a las **normas urbanísticas**, éstas se estructuran en 8 títulos:

- TI. Disposiciones Generales
- TII Condiciones Generales de los Usos
- TIII Condiciones Generales de la Edificación.
- TIV Condiciones Generales de la Urbanización
- TV Condiciones particulares en Suelo Urbano.
- TVI Condiciones particulares en Suelo Urbanizable.
- TVII Condiciones particulares en Suelo No Urbanizable.
- TVIII Desarrollo y Gestión del Plan General.

En cuanto al **Catálogo**, se establecen 4 grados de protección: protección integral, protección ambiental, protección estructural y yacimientos arqueológicos.



Destacan como BIC el Castillo de Malpica de Arba, la iglesia de San Miguel y el Palacio de los Condes de Aranda.

Se aportan fichas de cada bien protegido, así como su ubicación en los planos de ordenación correspondientes.

Respecto del Estudio Económico, los mayores gastos que deberá afrontar el ayuntamiento son:

- la construcción de un nuevo depósito,
- el mantenimiento de los nuevos suelos urbanos,
- la ampliación de la concesión de agua de boca y
- la ejecución de los equipamientos y ampliar las zonas de zonas libres.

QUINTO.- En cuanto a la valoración del expediente, y por lo que respecta a las cuestiones relativas al procedimiento de tramitación, cabe indicar que una vez estudiada la documentación administrativa remitida por el Ayuntamiento de Biota, relativa a aquél no se encuentran defectos que impliquen la imposibilidad de su continuación.

En cuanto a los informes sectoriales, quedan pendientes

- Consulta al Departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de Sanidad
- Consulta al Departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de Educación
- Ministerio de Fomento. Secretaría General de Infraestructuras. Planificación ferroviaria.
- ADIF
- Dirección General de movilidad e infraestructuras
- DPZ

Por lo que se refiere a las cuestiones relativas al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, hay que destacar lo siguiente:

a) Sobre el Suelo Urbano Consolidado:

- Las antiguas UA1 y UA2 de las NNSS pasan a ser SUC con tipo de ordenación R2 y apertura de nuevo vial. Al exceder del 15% la superficie del vial a obtener en las fincas 50051A022001160000LHI y 50051A022001120000LE, su obtención deberá reflejarse en el Estudio Económico.
- Se deberá justificar el carácter público de un par de viales del SUC ubicados en las referencias catastrales 50051A022001250000LQ y a sureste de la 9608901XM4890H0001JR que, de acuerdo de con la visita técnica se encuentran cerrados al paso no quedando claro su carácter público.



- Si bien únicamente afecta a zonas verdes y espacios libres, se deberá grafiar en el plano PO3 el Flujo Preferente dentro del SUC.

b) Sobre el Suelo Urbano No Consolidado:

- Se comprueba que se cumplen los módulos de reserva del artículo 54 del TrLUA.
- Se deberá eliminar el empleo de coeficientes por tipología y situación del ámbito, ya que no es útil ni necesario al no contemplarse diferentes calificaciones dentro de una misma UE ni realizarse compensaciones de aprovechamientos entre UEs.
- La superficie total construible de las Unidades de Ejecución deberá calcularse bajo un único criterio: por un lado se ha calculado utilizando la superficie bruta y el coeficiente de edificabilidad sobre suelo bruto, mientras que también se puede utilizar la superficie neta y la edificabilidad característica a esa calificación. Dichos resultados deberían ser iguales.
- En la ficha de la UE 1 se deberá eliminar la remisión a Estudio de Detalle para ubicar los espacios de reserva, ya que, de acuerdo con el artículo 41 del TrLUA, dicha delimitación y emplazamiento corresponde a la ordenación pormenorizada que se da desde el Plan General. En todo caso los Estudios de Detalle deberán ceñir sus competencias al artículo 67 del TrLUA.
- En las fichas de las UEs 1, 2 y 3, se deberán fijar criterios dimensionales y de accesibilidad para el establecimiento de cesiones de manera que, en caso de sustituir dichos espacios mediante Estudio de Detalle, se respeten los criterios ya determinados desde el PGOU.

c) Sobre el Suelo Urbanizable:

- Se deberá eliminar el empleo de coeficientes, ya que existe un único sector y no hay compensación de aprovechamientos.
- La superficie total construible deberá calcularse bajo un único criterio, ya que en los datos aportados no coinciden la superficie bruta por la edificabilidad bruta y la parcela neta por la edificabilidad neta.

d) Sobre el Suelo No urbanizable:

- Se debe separar claramente en las leyendas el SNUE, el SNUG y las afecciones sobre cualquiera de estas dos categorías, con el fin de evitar interpretaciones erróneas de las diferentes clasificaciones y categorías de suelo.
- Se reflejan algunas categorías dentro del Suelo No Urbanizable Especial que han de reflejarse como afecciones y no como categoría de SNUE: “Línea Eléctrica”, “Sendero de pequeño recorrido” y “Vía verde del



antiguo ferrocarril". Para todas estas afecciones podrían señalarse, de ser voluntad municipal, alguna determinación que se considere en el régimen general del suelo no urbanizable.

- Se clasifica como SNUE de Riesgo de Inundación la zona correspondiente a la T500, cuando se ha de ceñir a la zona de Flujo Preferente, sin perjuicio de que se refleje la correspondiente afección a efectos de aplicación del artículo 14 bis del RDPH.
- Las tres tramas utilizadas para SNUE protección del ecosistema natural así como las dos de SNUE protección de riesgos naturales deberán ser claramente distintas para su clara identificación sobre el plano.
- Se reflejan algunas categorías dentro de SNUE que no son tal, como "Otros espacios protegidos de interés. Flora y Fauna" y "Otros espacios protegidos de interés. Hábitats"
- El embalse de Bartolomé deberá formar parte de la categoría de "Cauces" de SNUE.
- La categoría de SNUG Protección del Patrimonio cultural que recoge únicamente tres bienes se puede eliminar trasladando la regulación específica al catálogo.
- Los Montes Consorciados deben tener la misma regulación que los Montes de utilidad pública como SNUE.
- El Canal de las Bardenas está en leyenda como SNUE SE-SC y en plano como SNUE SE-CP.
- El Riesgo de Incendio del enclave al sur no se encuentra justificado de acuerdo con el visor 2d de Idearagon ni con el informe de Protección Civil. Se deberá eliminar.
- El artículo 188.2. sobre "*Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial*" de las NNUU, afecta únicamente a las obras de renovación de construcciones, no a las de interés público.
- Los artículos 188.2.3 y 189. 6 sobre el aumento de volumen permitido en sobre el preexistente en SNU se contradicen ya que permiten un 40% en el artículo 188.2.3 y ningún aumento en el 189.6. Deberá subsanarse esta discrepancia.
- El artículo 189.2 establece unos parámetros de edificabilidad, ocupación, retranqueos para instalaciones ganaderas de 0,5m²/m² que contradicen el Decreto de directrices sectoriales sobre actividades ganaderas. Se deberá corregir y remitir a los parámetros de recogidos en la legislación sectorial.
- Los artículos 190 y 191 establecen un tamaño de parcela mínima de 2500 m² que se deberá corregir conforme a la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958 sobre superficies de unidad mínima de cultivo, que establece para el municipio de Biota unas superficies de 2,5 Has para secano y 0,4 Has para regadío.
- El artículo 196 en sus apartados 11 y 12 incluye dentro de los usos de interés público una remisión a los artículos 34 y 37 del TRLUA que se deberá eliminar al generar confusión.
- "Se recomienda no transcribir literalmente legislación sectorial dentro del articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU, sino hacer una remisión a legislación vigente "*o la que sustituya*" para evitar que el Plan quede obsoleto o se contradiga con la legislación en un futuro. Como ejemplo, el artículo 208 de vías pecuarias.

SEXTO.- Respecto de la valoración de las cuestiones relativas a la documentación, por tratarse de un Plan General aprobado inicialmente el 4 de febrero de 2016, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de



Planeamiento (NOTEPA), que entró en vigor el 5 de octubre de 2011, le resulta de aplicación dicha Norma Técnica. En consecuencia, resultan de carácter vinculante los títulos Preliminar, II y III, siendo el Título I de aplicación voluntaria. Se ha observado que se han presentado las fichas relativas a datos generales del plan y de los ámbitos de desarrollo.

a) En cuanto a la documentación gráfica:

PO-1 Las tramas de Sistemas Generales y Suelos urbanizables se confunden.

PO-2.1 Las tramas de protección de ecosistema natural se confunden.

Se deberán marcar anchos de veredas, cordeles y cañadas.

PO-3. Las tramas de SG DV, SNUE / EN MP y SNUE / EN EI no se distinguen de forma clara.

La leyenda hace referencia a un "Sector en SUNC", lo cual no es coherente y se deberá eliminar.

PI-8 Se deberán aclarar los riesgos que se recogen en la leyenda y plano.

b) En cuanto a la documentación escrita:

Se deberá completar la memoria con la suficiencia de espacios libres según la ratio establecida en el artículo 40.1.b del TRLUA de 5 m² por habitante y de acuerdo con la capacidad de crecimiento poblacional del PGOU, ya que en la documentación aportada se realiza únicamente sobre los habitantes actuales.

Se deberá completar el Estudio de Sostenibilidad Económica, conforme el artículo 47 del TRLUA, en que se analice específicamente el impacto de las actuaciones propuestas en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

El estudio aportado precisa actualizar en el apartado "proyección económica de la ordenación urbanística" al modelo de la Aprobación Provisional, ya que detalla 2 ues y 2 sectores en SUNC, que se corresponde con la propuesta de la Aprobación Inicial.

También deberá incluir el coste de obtención de los viales proyectados en las parcelas 50051A022001160000LH y 50051A022001120000LE de las antiguas UAs 1 y 2. que supera del 15% de superficie de las mismas.

SÉPTIMO.- En cuanto a la valoración de las restantes cuestiones de alcance supralocal, señalar que en cuanto a los espacios necesarios para las infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el



territorio y las infraestructuras locales resultantes de la ordenación estructural y la compatibilidad con los riesgos preexistentes, en principio, la propuesta del plan general de Biota parece correcta.

OCTAVO.- Como conclusiones más relevantes del análisis y valoración del presente PGOU, habría que destacar que se deben subsanar los errores y reparos establecidos para proceder a la aprobación definitiva del mismo.

A modo de resumen, indicando los aspectos más importantes:

- Se deberán aportar los informes sectoriales pendientes.
- Se deberá justificar el carácter público de un par de viales de SUC o, en caso contrario, modificar los planos correspondientes.
- Se deberán eliminar los coeficientes empleados para las UE y el sector de SUZD.
- Se deberá calcular la superficie construible en las UE y el Sector bajo un criterio único.
- Se deberán solventar los reparos descritos en SNU.
- Se deberán diferenciar convenientemente las tramas de los planos y corregir los errores detectados en los mismos.
- Se deberá completar la memoria con la suficiencia de espacios libres por habitante según el crecimiento previsto.
- Se deberá corregir el Estudio Económico con la propuesta de aprobación provisional, incluyendo el coste de obtención del vial en las antiguas UA1 y UA2 y reflejando expresamente el impacto en las Haciendas Locales.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Biota en cuanto al Suelo Urbano Consolidado de los núcleos de Biota y Malpica de Arba, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Suspender el Plan General de Ordenación Urbana de Biota respecto de los demás suelos.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas relativas al Suelo Urbano Consolidado de los núcleos de Biota y Malpica de Arba aprobados, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Biota.

Y para que así conste, y a los efectos oportunos, se expide la presente certificación, según lo preceptuado en



Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avda. de Ranillas, Nº 3 – A, 2ª planta Of. 2J
50071 ZARAGOZA

el artículo 29.10 del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo.

Vº Bº

LA PRESIDENTE SUPLENTE DEL CPUZ
(Firmado electrónicamente al margen)
María Teresa Moreno Gonzalo

LA SECRETARIA DEL CPUZ
(Firmado electrónicamente al margen)
María Jesús Latorre Martín