



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

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 13 de noviembre de 2018 figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

BIOTA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. INFORME DE LEGALIDAD DE CONFORMIDAD CON EL ART. 48.5 TRLUA. CPU 2014/203.

Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Biota en el que se solicita CONSULTA tras la aprobación inicial, con el fin de constatar la existencia o no, de motivos de denegación de la aprobación definitiva, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de continuar con él, con carácter previo a la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de entrada de 28 de septiembre de 2018, el Ayuntamiento de Biota presenta escrito ante este Consejo planteando la preceptiva consulta con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 48.5 del TRLUA, en relación con la elaboración y posterior aprobación, si procede, del Plan General de Ordenación Urbana de Biota, amparándose en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, del Gobierno de Aragón, de 8 de julio.

SEGUNDO.- El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Biota fue informado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su sesión celebrada en 27 de febrero de 2015.

TERCERO.- Con fecha de 4 de febrero de 2016, el Pleno del Ayuntamiento de Biota procede a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana del municipio. Dicho documento aprobado inicialmente fue sometido a información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 38, de 17 de febrero de 2016. Durante dicho periodo no se produjeron alegaciones según consta en certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 28 de abril de 2016.

CUARTO.- La documentación técnica, de fecha noviembre 2015, consta de los siguientes documentos:



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

DI_MD. MEMORIA DESCRIPTIVA
DI_PI. PLANOS DE INFORMACIÓN
DN-MJ. MEMORIA JUSTIFICATIVA
DN-UN. NORMAS URBANÍSTICAS
DN-AX. ANEXOS
DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN
DN-ESE ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
DN-CT CATÁLOGOS
DN-DA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

QUINTO.- Para la tramitación del presente expediente se han recabado los siguientes informes sectoriales:

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

- A. Fuera de la zona de policía de cauces públicos, no procede la intervención de este Organismo al exceder su ámbito competencial
- B. Informa Favorablemente el SUNC R2 y el Sistema General de Equipamiento Docente en zona inundable.
- C. En cuanto al SUC informa Favorablemente los sistemas generales de Espacios Libres en Dominio Público Hidráulico.
- D. Informa Favorablemente las nuevas demandas hidráulicas.
- 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.

c) Informe del **Instituto Aragonés del Agua**, 23 de marzo de 2016. Se informa favorablemente.

d) Informe de la **Dirección Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad**, de 21 de abril de 2016. Se informa favorablemente.



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

e) Informe de la **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información**, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 10 de junio de 2016. Se informa favorablemente.

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

g) Informe de la **Secretaría de Estado de Energía**, del Ministerio Energía, Turismo y Agenda Digital, de fecha 23 de marzo de 2016.

h) Informe sobre **Impacto de género**, de fecha 20 de septiembre de 2018, de carácter favorable, el cual fue emitido por el Alcalde, pero que debiera ser emitido por los servicios técnicos redactores del planeamiento.

i) Informe de la **Secretaría de Estado de Infraestructuras**, del Ministerio de Defensa, de fecha 20 de marzo de 2016, de carácter favorable.

j) Informe del **Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras** de la Diputación Provincial de Zaragoza, de 30 de enero de 2014, de carácter favorable.

k) 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.

Desde el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, y en virtud del principio de colaboración interadministrativa, se han solicitado los preceptivos informes a la Dirección General de ordenación Comercial del Gobierno de Aragón y al Servicio de Defensa de la Propiedad del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, del Gobierno de Aragón.

SEXTO.- Mediante Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 16 de febrero de 2017, se emite la Declaración Ambiental Estrategia Simplificada del PGOU de Biota en la que se indican una serie de determinaciones a tener en cuenta en la elaboración de dicho instrumento de planeamiento.

SÉPTIMO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de Plan General de Ordenación Urbana que nos ocupa.



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

Vistos 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.- Cómo se ha expuesto en los antecedentes de hecho, el Plan General de Ordenación Urbana de Biota fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de febrero de 2016. En consecuencia, le resulta de aplicación el régimen jurídico 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.

El artículo 48 de esta Ley establece, en su apartado 5 lo siguiente:

“Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud. Asimismo, de forma simultánea y por el mismo plazo, recabará consulta al Consejo Provincial de Urbanismo respecto a la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación. Se remitirá copia en soporte digital del plan, expediente administrativo e informe técnico a las alegaciones”.

SEGUNDO.- El municipio de Biota cuenta como figura de planeamiento con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como instrumento de planeamiento urbanístico vigente, cuya Revisión fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo de fecha 29 de noviembre de 2000 de la Comisión Provincial de Ordenación del



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

Territorio de Zaragoza. En este Acuerdo, también se ordenó la publicación del Texto Refundido de dichas Normas (Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 16 de mayo de 2001).

Esta Revisión de Normas sufrió una única modificación que fue informada favorablemente por Acuerdo de 26 de octubre de 2000 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Biota el 26 de febrero de 2001.

Según el Ayuntamiento de Biota, el desarrollo de las Normas Urbanísticas ha sido más bien escaso desde su aprobación, centrado casi exclusivamente en el desarrollo de Unidades de actuación en Suelo Urbano No Consolidado. Es decir, se ha basado, principalmente, en la definición del perímetro del núcleo y la adecuación de varios vacíos urbanos que persisten actualmente dentro del tejido urbano ya consolidado. El estado de desarrollo de los distintos tipos de suelo, desde el año 2000 hasta la actualidad es el siguiente:

- Unidad de Ejecución nº 7 se ha ejecutado completamente.
- Sector industrial: sito en el barrio de la Venta-Saso, desarrollado mediante Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

Respecto al resto de unidades de ejecución planteadas en el Plan vigente, no se han desarrollado y tampoco se tiene previsión inmediata sobre su ejecución.

TERCERO.- De acuerdo con los datos aportados en la Memoria Descriptiva, el Municipio de Biota 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 con una población de 1.022 y 17 habitantes respectivamente.

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, así como otras carreteras y/o caminos sin clasificar.



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

CUARTO.- En cuanto al modelo adoptado en el núcleo de población, se plantean las siguientes tres alternativas:

- a) Alternativa 0 que consiste en no actuar y mantener las actuales Normas Subsidiarias.
- b) Alternativa 1 que plantea un gran crecimiento periférico concentrado en el barrio de la Venta-Saso y propone cerrar y colmatar distintas zonas periurbanas.
- c) El documento finalmente opta por la Alternativa 2, la cual integra de manera más adecuada los aspectos medioambientales, a la vez que promueven actitudes de sostenibilidad que tienen en cuenta la situación actual del medio natural y la manera de mantenerlo sin que esto entre en conflicto con los intereses de desarrollo municipales.

QUINTO.- Los objetivos del PGOU de Biota son los siguientes:

- Clasificar la totalidad del suelo municipal, según los criterios establecidos por las propias condiciones del mismo, en función de una gran variedad de variables analizadas en los documentos de información y atendiendo a criterios de sostenibilidad y uso racional de los recursos naturales.
- Regular el suelo urbano incluyendo aquellas nuevas construcciones en la periferia, nuevas o no, que cuentan con las condiciones necesarias para ser consideradas como tal y que cumplen las condiciones para su inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado según el art.12 de la Legislación urbanística.
- Establecer el modelo de evolución urbana del municipio. En un núcleo como el que nos ocupa se basa en recoger las demandas previsibles dentro del horizonte temporal, regular los espacios semiconsolidados y permitir cierto desarrollo agroindustrial, motor de la economía de la zona.
- Potenciar y clasificar los espacios libres, dotacionales y sistemas generales destinados al ocio y expansión de los vecinos, estén localizados en la clase de suelo que estén.
- Actualizar, como ya se ha dicho anteriormente, las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación, que regulen las actuaciones que se pretendan realizar sobre los volúmenes existentes, así como sobre las nuevas edificaciones, 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 aportando un valor urbanístico tanto a los ya valorados por otras normativas sectoriales, culturales, medioambientales,... como otros con un valor representativo relevante para los vecinos, como pueden ser el horno, la ermita y el molino así como algunas construcciones de mayor valor arquitectónico.
- Definir y delimitar los suelos rústicos que deban recibir una protección especial, resguardándolos de la actividad urbanística y limitando toda actuación sobre ellos, a través de clases y categorías de suelo. Esta protección podrá ser por motivos culturales, ambientales, de riesgos, de infraestructuras, ...



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

- Establecer criterios de protección de la biodiversidad y el patrimonio natural. Valorar y resaltar el paisaje intrínseco, dotando al municipio de elementos normativos para su protección y conservación.
- Establecer criterios medioambientales, proteger la calidad del aire, la contaminación acústica, lumínica y electromagnética, fomentar el reciclaje y la construcción bioclimática.
- Definir los suelos que sin tener ninguna protección especial de carácter sectorial se protegen de la actividad urbanística por motivos de innecesidad de mayor crecimiento, sostenibilidad, el suelo es un recurso natural y/o mantenimiento de la imagen-paisaje tradicional del lugar.

SEXTO.- El modelo que se propone para el municipio contiene los siguientes objetivos:

A. En Suelo Urbano

En los núcleos de Biota y Malpica de Arba el modelo sobre suelo urbano se basa en el respeto, la conservación y el mantenimiento del tejido existente. Constituye un interés municipal el responder a las necesidades de conservación que requieren, en la actualidad, algunas de las construcciones del ámbito urbano. Se pretende, a su vez, integrar en el mismo la realidad existente, es decir aquellas edificaciones periféricas que ya han sido plenamente realizadas y cuentan con las condiciones propias de suelo urbano. También se pretende fomentar la recuperación de edificaciones ruinosas y la edificación de solares vacantes.

B. En Suelo Urbanizable

El presente plan solo propone un ámbito de suelo urbanizables, se trata de una reserva de suelo de uso agroindustrial para una posible ampliación de la Cooperativa localizada en el barrio de la Venta. Este desarrollo, de previsible ejecución ya que existe interés en su realización, permitiría ampliar la cooperativa, uno de los motores de la economía municipal, y a su vez mejora la acceso a la zona agroindustrial sin tener que atravesar las zonas residenciales.

C. En Suelo No Urbanizable

El documento elaborado persigue:

- Clasificar la totalidad de la superficie municipal.
- Establecer las categorías de suelos que presenten algún tipo de protección y determinar las características de esta protección.
- Establecer el Suelo No Urbanizable Genérico y las condiciones de las instalaciones, actuaciones y obras que pueden llevarse a cabo en el mismo.

Por lo que se refiere a la Clasificación del Suelo Urbano del municipio, este se clasifica de la siguiente manera:



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

A) Suelo urbano

Se clasifica y califica el suelo urbanizado en la actualidad según unas condiciones particulares que se regularán a través de las siguientes normas zonales.

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

2) Norma Zonal Residencial Manzanas Cerradas (R2): 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.

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

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

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

6) Norma Zonal Equipamientos (E): hace referencia a los suelos ocupados o destinados a edificaciones dotacionales y de uso general de la población.

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

8) Norma Zonal Servicios Urbanos (DSU): 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.

Dentro del suelo urbano se proponen zonas de tratamiento del suelo urbano que no alcanza la condición de urbano consolidado, a través de cuatro ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado. Estos suelos pretenden resolver y dar respuesta a ámbitos semiconsolidados. De este modo se propone:

- SUNC UE1, localizada en el interior de la trama urbana pretende solucionar el problema de edificación, urbanización y conexión entre la calle San José y el camino Corral Lobo. Se trata de la zona central de una gran manzana, cuyas parcelas centrales se encuentran sin edificar. Sería conveniente la conexión de las dos calles a través de un vial interior que además redujera el tamaño de la manzana para adaptarse al tejido urbano de la localidad. Será necesario valorar y considerar la diferencia de cota entre las dos calles.

- SUNC UE2, 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. Deberá, al igual que el anterior, solucionar la relación entre usos residenciales y agroindustriales.



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

- SUNC S1, localizada en la zona próxima a los nuevos crecimientos. Se ubica 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.

- SUNC S2, localizada en el barrio de la Venta, pretende crear un ámbito de suelo para la dotación de vivienda protegida. Se trata de una zona de extensión de las viviendas protegidas ya existentes. el ámbito deberá resolver su geometría complicada y la interrelación entre las zonas residenciales y las zonas agroindustriales a las que se encuentra anejo.

B) Suelo urbanizable

El suelo urbanizable se determina por suelos para los cuales el plan prevé su posible su transformación según el modelo de evolución urbana previsto.

Se delimita en el núcleo urbano de Biota, en el barrio de la Venta, un ámbito de Suelo Urbanizable Delimitado. Este suelo responde a la previsión de una posible ampliación de la cooperativa.

C) En Suelo no urbanizable

El Suelo No urbanizable, está sometido a dos regímenes distintos, el Suelo No Urbanizable Especial y el Suelo No Urbanizable Genérico, que aunque no presente ningún tipo de protección específica es necesario regular cuidadosamente.

De este modo, el Suelo No Urbanizable Genérico, se dota de una normativa que regula las instalaciones, construcciones y edificaciones que se pueden realizar en función de sus características, su uso y su tamaño. Protegiéndolo de actuaciones de transformación a través de procesos de urbanización y de actuaciones que puedan influir de manera negativa en el paisaje o los usos naturales (en su mayor parte agropecuarios) del mismo o de su entorno. Esta clase de suelo, en el término municipal de Biota, se encuentra muy condicionada por la presencia de explotaciones ganaderas que suponen un condicionante para el establecimiento de usos y construcciones.

Otro factor determinante dentro del suelo no urbanizable de la localidad es el hecho de que todos los terrenos forestales están declarados como de alto riesgo de incendio.



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

El Suelo No urbanizable Especial, tal y como su nombre indica, está protegido por motivos específicos de los procesos de urbanización y, por tanto, su regulación tiene que apoyarse en las normas de directa aplicación sobre ellos.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente informe debe pronunciarse sobre la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva del Plan General, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación.

En lo que respecta al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, cabe indicar que las anteriores Normas Subsidiarias planteaban nueve unidades de ejecución de las que una ya se encuentra edificada (7), tres pasan totalmente a suelo urbano consolidado (1, 2 y 9), tres pasan parcialmente a suelo urbano consolidado (3, 4 y 5) y dos se retoman como unidades en el actual plan (6 y 8).

Al sur del barrio Venta-Saso existía un suelo urbano consolidado industrial que el actual plan considera necesario incluir como urbano no consolidado generando los nuevos suelos UE2 y S2.

Así mismo el actual plan desclasifica distintos suelos en la periferia del barrio Venta-Saso y parcialmente las antiguas unidades 3, 4 y 5.

Por último se añade como suelo urbano consolidado una serie de parcelas apoyadas sobre la calle Fernando el Católico que cuentan con todos los servicios.

Se considera que el modelo de crecimiento planteado es adecuado con las expectativas del municipio de Biota.

Como otras cuestiones de alcance supralocal, cabe señalar, en las zonas inundables que afectan a la zona noroeste del núcleo de Biota (entorno de la calle San Miguel) se estará a lo que se indica en el art. 14bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En cuanto a la adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y de protección ambiental vigentes, cabe señalar que se prestará especial atención al contenido de los informes sectoriales pendientes de recibir, entre los que se encuentran el del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, Sección de Defensa de la Propiedad por lo que pudiera afectar entre otros al trazado del Monte Consorciado Dehesa Boyal y Canteras Z-3086 en su proximidad con el suelo urbano.



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

Respecto al suelo no urbanizable clasificado por el plan indicar que tendrán la clasificación de especial los suelos regulados que se indican en el art. 18 del TrLUA. Especialmente los clasificados como SNU-E Espacios Protegidos de Interés.

Para ser considerados como SNU-E de los del art. 16.1.c deberán estar incluidos en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

En la medida en que no queden suficientemente justificada su inclusión basándose en los arts. 16.1.a, b y c deberán clasificarse como Genérico pudiendo asignarles en las normas la protección que se considere.

El enclave del término municipal situado al sur de El Bayo tiene una incoherencia en cuanto a la etiqueta que presenta SNU-E/EN-RN y el color de su tramado que habría que aclarar.

OCTAVO.- Como otras consideraciones, debido a lo avanzado del estado del documento y en aras a conseguir un documento final lo antes posible, se avanzan una serie de observaciones:

Se deberán incorporar a la documentación del Plan General, el cumplimiento de las prescripciones establecidas en los distintos informes sectoriales emitidos por lo que se recomienda la realización de un Anexo justificativo en el que se analicen dichos informes y se indiquen las modificaciones realizadas.

Al oeste del sector 2 de SUNC existe una faja de terreno que quedaría sin calificación. Sería conveniente que quedase cubierto por la calificación de alguno de los dos colindantes para asegurar su correcta ejecución y evitar espacios residuales.

En las unidades de ejecución con ordenación pormenorizada se plantea que mediante Estudio de Detalle se establecerán los espacios donde se ubicarán los módulos mínimos de reserva.

Hay que recordar que el art. 42 del TrLUA y que a su vez remite al art. 41 indica que *el plan general establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones: b) Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.*

Así pues se deberá incluir desde el propio instrumento de planeamiento en tramitación el emplazamiento de los equipamientos calculados en las fichas y la ordenación con un nivel de detalle suficiente para poder justificar que caben las plazas de aparcamiento necesarias.

Por lo que respecta a la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de Biota, señalar lo siguiente:

PO-3 En el núcleo de Malpica de Arba aparece al noreste un tramado marrón que al parecer responda a la localización de Yacimientos y que puede llevar a error con alguna de las tramas de la leyenda del propio plano.

PO-2-2 Sería conveniente confirmar con defensa de la propiedad los límites del Monte Consorciado Dehesa Boyal y Canteras Z-3086 y la clasificación que le correspondería a los suelos que se grafían como urbano.

En cuanto a documentación escrita y, en concreto, a la **Memoria Justificativa**, se hacen las siguientes observaciones:

En el cuadro resumen de la pág. 33 se deberá revisar el aprovechamiento Objetivo de la UE2, del S2 y del SUZ-D S1, así como hacer concordar la superficie del sector SUZ-D S1 del cuadro de la misma página con la de la ficha de la pág. 46.

Por número de habitantes y carecer de suelo urbanizable no delimitado el Plan General de Biota se podría haber acogido al régimen urbanístico simplificado (arts. 288 y siguientes del TrLUA). Puesto que no se hace referencia a ello en el documento recibido son de obligado cumplimiento los módulos de reserva del art. 54 del TrLUA así como lo que se concreta en art. 137.4 de las Normas Urbanísticas del propio plan.

Se revisarán los módulos de reserva de Equipamiento de las UE1, SUNC S1 y S2.

Para una mayor claridad en la denominación de sectores y evitar confusiones se debería evitar la duplicidad del nombre S1 (SUNC y SUZ-D). Se propone denominar a los suelos en urbano no consolidado UE1, UE2, UE3 Y UE4 reservando la denominación de sector para los suelos urbanizables.

Deberá concordar la información en cuadros resúmenes, fichas de sectores y en las fichas de NOTEPA.

En cuanto a las **Normas Urbanísticas**, se realizan las siguientes observaciones:

En el art. 149.5 se deberá hacer referencia al suelo urbanizable delimitado y no al urbano no consolidado.



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

Se recogerá en las normas lo que se indica en el art. 14bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en lo referente al suelo urbano consolidado afectado por zona inundable.

Recordar, por último, que la documentación del PGOU se deberá ajustar a lo establecido en el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

NOVENO.- Hay que tener en consideración, finalmente, para que se adopte cuanto proceda en el nuevo planeamiento, la opinión del representante del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad en el Consejo en relación con el informe que se ha solicitado a dicho Departamento desde el Consejo Provincial de Urbanismo. Dicho parecer se transcribe en el presente informe de legalidad:

«Indicar que el Director General de Urbanismo ha pedido informe a este Servicio el 29 de octubre de 2018 (entrada en el Servicio Provincial el 30 de octubre.

Vista la documentación remitida la denominación de monte consorciado entre el Ayuntamiento de Biota y esta Administración con número de elenco Z-3086, se denomina en la documentación de la siguiente manera: “Dehesa Royal y Canteras” y debe denominarse según las bases del siguiente modo: “Las Canteras” y “Dehesa Boyal, el régimen de protección urbanística del que disfruta (SNUE) se considera el más adecuado.

En cuanto a las vías pecuarias, no están identificadas, según los Proyectos de Clasificación de las Vías Pecuarias sitas en los términos municipales de Biota y Malpica de Arba redactados en 1977 en los que se distinguen tres vías pecuarias: “Cañada Real de Uncastillo”, “Vereda del Corral de las Cuevas” y “Cordel de Luesia”.

En el artículo 179 del documento “Normas Urbanísticas” falta añadir las medidas de protección establecidas en el artículo 81 de las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial de Zaragoza aprobadas por Acuerdo de Consejo de Gobierno de Aragón de 19 de febrero de 1991 (BOA nº 50, 25/04/91), relativas a distancias y ubicación de construcciones y vallados en fincas colindantes que declara que las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar sobre terrenos colindantes no podrán situarse a distancias menores de ocho metros (8 m)»

DÉCIMO.- Las apreciaciones expuestas en el presente informe se realizan sin perjuicio de la posterior formulación de las consideraciones que, en el ejercicio de su competencia, pueda establecer el CPUZ respecto del futuro documento del PGOU que el Ayuntamiento de Biota presente para su aprobación definitiva.



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

Se prestará especial atención a lo establecido en el presente informe en relación al cumplimiento de las prescripciones de los informes

Por todo ello,

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

PRIMERO.- Informar el expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Biota, de conformidad con el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, debiéndose tomar en consideración todas las prescripciones efectuadas en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Biota.

TERCERO.- Ordenar la publicación del presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

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

Zaragoza, 13 de noviembre de 2018

Vº Bº

EL PRESIDENTE DEL CPU ZARAGOZA,

Carmelo Bosque Palacín