



MARTA CASTILLO FORNIES 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 18 de junio de 2021, figura entre otros, el siguiente acuerdo:

BIOTA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2014/203.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La nueva documentación para el cumplimiento de prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en el presente expediente de Plan General de Ordenación Urbana, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, mediante sendos escritos de fecha 9 de marzo y 3 de junio de 2021.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión celebrada el 12 de noviembre de 2019, adoptó el siguiente acuerdo respecto al PGOU de Biota:

“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”

TERCERO.- A instancia del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, con fecha 27 de febrero de 2015, 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, fue adoptado por parte del Ayuntamiento el Acuerdo de **aprobación inicial** del PGOU de Biota, sometiéndose a información pública por plazo de dos meses tras la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 38 de fecha 17 de febrero de 2016. En el periodo de información pública **no se presentaron alegaciones**.

La aprobación provisional fue acordada en sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento el día 14 de agosto de 2019, con las modificaciones derivadas de los informes sectoriales.

El expediente fue objeto de **Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza** en sesión de 12 de noviembre de 2019.

CUARTO.- La documentación objeto de análisis consiste en la documentación técnica de fecha febrero 2020, correspondiente al documento completo del PGOU de Biota aprobado provisionalmente con la incorporación de las modificaciones solicitadas, incluyendo:

- Memoria Descriptiva.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Anexos.
- Estudio de Sostenibilidad Económica.
- Estudio Ambiental Estratégico.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Documento de subsanación de reparos con explicación de cambios introducidos tras el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, denominado "Modificaciones Aprobación Definitiva PGOU Biota".

Con fecha 3 de junio de 2021 tiene lugar una nueva entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón ante la detección de varios errores en la documentación anterior, con el objeto de subsanarlos.

Se aporta además el documento en formato digital en formato editable y no editable

QUINTO.- 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.

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 34/2020, de 25 de marzo, 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.- Teniendo en cuenta que la aprobación inicial del PGOU tuvo lugar el 4 de febrero de 2016, su tramitación debe atender a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA).

Por tanto, tratándose de la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, su procedimiento de aprobación según el régimen jurídico aplicable será el establecido en el art. 48 del mencionado TRLUA.

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, La publicación de las Normas se efectuó en el BOPZ nº 109 de 16 de mayo de 2001.

Con posterioridad se ha efectuado una única modificación puntual, que fue aprobada definitivamente en el año 2001.

TERCERO.- Este expediente tiene como objeto comprobar si desde el punto de vista técnico-jurídico resulta procedente la finalización del procedimiento de aprobación del PGOU de Biota por cumplimiento de los reparos impuestos por el CPUZ el 12 de noviembre de 2019.

CUARTO.- A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada con el objetivo de subsanar los reparos señalados, según lo establecido en el, según lo dispuesto en los fundamentos de derecho quinto al séptimo del Acuerdo de 12 de noviembre de 2019, cuyo contenido se reproduce en el presente informe en **negrita y cursiva**.



A) **Fundamento de derecho quinto:**

.- 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.***

Se han aportado los informes requeridos, con el contenido que se indica a continuación:

- Informe del Servicio Aragonés de Salud.
 - 10 de diciembre de 2019.
 - Informa favorablemente el PGOU de Biota, al no existir previsión, en un plazo razonable, de precisar nuevo suelo para equipamiento sanitario adicional al actualmente existente
- Departamento de Educación, Cultura y Deporte. Servicio Provincial.
 - 12 de noviembre de 2019.
 - Se considera que el edificio actual para educación infantil y primaria cubre las necesidades educativas del municipio en la actualidad.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría General de Infraestructuras. Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria.
 - 10 de noviembre de 2020.
 - No existe ninguna afección sobre la que deba informar, desde el punto de vista ferroviario.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).
 - 26 de noviembre de 2019.
 - Informa favorablemente en el ámbito de sus competencias.
- Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda. Dirección General de movilidad e infraestructuras.
 - 19 de noviembre de 2019.
 - Informa favorablemente en relación a las carreteras A-127, de N-232 a Sangüesa, y A-125, de Tudela a Ayerbe, pertenecientes a la Red Básica de carreteras de Aragón.



- DPZ. Área de Gestión de Servicios y Desarrollo Municipal. Servicio de Recursos Agrarios, Vías e Infraestructuras.
- 31 de octubre de 2019.
- Informa favorablemente en relación a las carreteras de titularidad provincial, CV-626, de la A-127 (Estación FC) a Biota, y CV-628, de Malpica de Arba a Biota.

Así pues, se considera que el reparo en relación a los informes sectoriales que faltaban en el expediente se encuentra subsanado, siendo el sentido de todos ellos favorable.

.- 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 50051A022001160000LH y 50051A022001120000LE, su obtención deberá reflejarse en el Estudio Económico.***

En lo que se refiere a la primera parcela, de referencia catastral 50051A022001160000LH, el documento de subsanación de reparos indica que, efectivamente, se prevé una cesión superior al 15%, concretamente el 21,17%, de forma que ese exceso sobre el 15% que debe cederse de forma gratuita, debe compensarse económicamente, y así se refleja en el estudio económico del PGOU.

El caso de la Parcela 50051A022001120000LE es diferente, puesto que la afección que se establece en el PGOU es la correspondiente a la línea límite de edificación por la proximidad de la carretera provincial, por lo que no se debe hacer cesión alguna al Ayuntamiento.

Se aporta además la justificación relativa a otras tres parcelas, concretamente a la 9305901XM4890E0001EM, a la 50051A022001250000LQ y 50051A022001260000LP

La parcela 9305901XM4890E0001EM, colindante a la antigua UA1 del anterior PGOU, debe ceder suelo para la ejecución de vial, como la colindante 50051A022001160000LH. Sin embargo, la cesión, en este caso, no supera el 15%, por lo que será gratuita, si bien, aunque no sea procedente la compensación económica, se refleja dicha cesión en el estudio económico correctamente.

Las parcelas 50051A022001250000LQ y 50051A022001260000LP pertenecían a la UA2 contemplada en el PGOU anterior, ahora SUC. En el caso de la primera, se debe compensar económicamente el exceso de cesión previsto del 40% sobre el 15% gratuito, ya que en total se prevé ceder un 55% de la superficie total de parcela para



viales. En el caso de la segunda, la cesión total es del 24,21%, debiéndose prever compensación económica para su propietario, del 14,75%.

Cabe mencionar que para los porcentajes de cesión se ha considerado la superficie de la finca incluida en suelo urbano.

Se puede considerar cumplida la prescripción.

- ***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.***

En lo que se refiere a la primera de las dos parcelas, se indica que se propone ampliar el viario permitiendo la conexión entre las diferentes zonas de la calle Cuesta Baja. Como se ha indicado en el anterior punto del presente informe, se refleja la obtención de los terrenos correctamente en el estudio de sostenibilidad económica.

En lo que se refiere a la segunda de las dos parcelas, se indica que se debería derribar el muro de cerramiento con puerta existente puesto que la zona circundante a la vivienda forma parte del viario público, si bien existen diferencias de cota a resolver, por ejemplo, mediante escaleras. El viario se continúa en el plano de ordenación, afectando también a la parcela 50051D507052940000MT, circunstancia que también se ha previsto en el estudio económico en lo que respecta a los costes de urbanización. Se indica que a pesar de tratarse de un vial a obtener por ser actualmente de titularidad privada, la cesión es inferior al 15% de la parcela afectada.

Se considera subsanado el reparo.

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

Así se ha procedido, grafiándose en dicho plano la afección por el flujo preferente del río Arba en suelo urbano, lo cual se considera correcto. De este modo, en los planos de ordenación a nivel de núcleo urbano (PO 2.2 y PO 3), quedan grafiados los suelos urbanos afectados por flujo preferente y por la lámina T500, y el suelo no urbanizable especial de riesgo de inundación por flujo preferente en el entorno de suelo no urbanizable más próximo al núcleo urbano. En el plano PO 2.2 se representa, además, la afección por la lámina T500 en el citado entorno de suelo no urbanizable.

Así pues, se considera cumplida la prescripción establecida.



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.**

En la nueva documentación aportada se eliminan los coeficientes referidos, de tal forma que las fichas de las unidades de ejecución quedan modificadas corrigiendo el reparo. Se constata que también se ha eliminado el apartado 3.4. relativo a “Coeficientes de homogeneización” de la memoria justificativa. Se considera correcto el cambio efectuado.

- **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 nueva documentación se ha corregido el reparo correctamente, eliminándose la edificabilidad bruta, por lo que la superficie total construible se calcula aplicando a la superficie de suelo lucrativo el índice de edificabilidad sobre parcela neta que establece la regulación de la correspondiente calificación según las Normas Urbanísticas. Esta corrección ha supuesto ajustes en los cálculos sin cambio sobre la ordenación pormenorizada, como se comprueba en la planimetría.

- **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 la nueva ficha de la UE1 se elimina la remisión a Estudio de Detalle para ubicar los espacios de reserva, ubicándose según la ordenación aportada.

Se cumple la prescripción.

- **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.**

En las tres unidades de ejecución se fijan unos criterios generales en cuanto a la configuración de los espacios libres y equipamientos de cesión, para garantizar el mantenimiento de su calidad en caso de que se proponga la modificación de su configuración. Así, se determina que el equipamiento constituirá una única unidad indivisible.



Igualmente, la parcela a ceder en cumplimiento del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento será adecuada a la cuantía correspondiente, con las condiciones dimensionales establecidas por el Plan General en cuanto a fachada y superficie mínima de parcela. En lo que se refiere a la superficie destinada a espacios libres, se indica que se han de cumplir las condiciones geométricas establecidas por el Reglamento de Planeamiento, se ubicarán de manera concentrada y accesible. En todo caso, el espacio libre y el equipamiento se mantendrán vinculados, de manera que pueda establecerse una relación entre ellos.

Así pues, se considera el reparo subsanado.

c) Sobre el Suelo Urbanizable:

- ***Se deberá eliminar el empleo de coeficientes, ya que existe un único sector y no hay compensación de aprovechamientos.***

Si bien en el documento de subsanación aportado se indica la eliminación del uso de coeficientes, y de la memoria justificativa también se elimina el apartado 3.4. relativo a “Coeficientes de homogeneización”, se constata que en la ficha del único sector previsto se han mantenido un coeficiente de sector y un coeficiente por tipología. No obstante, como numéricamente ambos se han modificado pasando a ser su valor de 1, no tiene ninguna repercusión este mantenimiento, así que, aunque no se hayan eliminado, puede darse el reparo por subsanado.

- ***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.***

Se constata que en la ficha del sector se ha efectuado la corrección solicitada, por lo que se considera subsanado el reparo.

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.***

Así se ha procedido en los planos de ordenación correspondientes.

- ***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.***



En la nueva documentación técnica se recogen las líneas eléctricas, sendero de pequeño recorrido y vía verde del antiguo ferrocarril como afecciones en suelo no urbanizable genérico. Así se grafían en las leyendas de los planos de ordenación PO-1 y PO-2.1.

En la memoria justificativa se ha actualizado el cuadro de superficies de las diferentes clases y categorías de suelo contempladas por el PGOU. De este modo, en el suelo no urbanizable se contempla:

- Suelo no urbanizable genérico.
 - o Suelo no urbanizable genérico protección del ecosistema productivo agrario.
 - o Suelo no urbanizable genérico de protección del paisaje.
 - o Suelo no urbanizable genérico (residual).
- Suelo no urbanizable especial.
 - o Suelo no urbanizable especial de protección de ecosistema natural (MUP y Red Natura 2000).
 - o Suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural (yacimientos arqueológicos y zona arqueológica del castillo).
 - o Suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales (inundaciones- flujo preferente e incendio).
 - o Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (cauces y riberas fluviales, Canal de las Bardenas, carreteras, vías pecuarias).

Posteriormente se describe cada categoría en el capítulo 3 de la memoria justificativa (pág. 27 y siguientes).

En las normas urbanísticas se han incluido ciertas determinaciones para los terrenos afectados por líneas eléctricas, sendero de pequeño recorrido y la vía verde del antiguo ferrocarril, concretamente en el artículo 221. En lo que se refiere a las líneas eléctricas, básicamente se remite a la normativa sectorial. En lo que respecta al sendero y la vía verde, se contemplan entre otros, los usos relativos a montañismo y excursionismo, tránsito no motorizado que no degrade el medio natural, la protección, conservación, mejora o valorización del bien, actividades docentes, culturales y científicas, prevaleciendo la conservación del bien.

Se considera el reparo subsanado.

- ***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.***

Así se ha procedido en los planos de ordenación a nivel municipal, ciñendo el suelo no urbanizable especial a la grafía del flujo preferente, que es el suelo que a efectos urbanísticos se considera que se tiene que tener en



cuenta a efectos de riesgos de inundación como dicha clase y categoría de suelo cuando esa circunstancia afecta a suelos fuera del suelo urbano. Así se señala igualmente en la memoria justificativa.

En el plano PO 2.1 se representa, por separado, el suelo no urbanizable especial de riesgo de inundación por flujo preferente y el suelo no urbanizable afectado por la lámina T500, lo cual se considera correcto, de tal forma que, habiéndose cumplido esta prescripción tanto en suelo no urbanizable como en suelo urbano, como se ha indicado en un apartado anterior del presente informe, se dispone de estos datos para la correcta aplicación del Reglamento de Dominio Público Hidráulico para los usos, instalaciones y construcciones que se pretendan ubicar en los terrenos afectados, tanto de suelo urbano como de no urbanizable.

Se considera el reparo subsanado.

- ***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.***

Así se ha procedido y ahora se distinguen correctamente. Se considera subsanado el reparo.

- ***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”.***

En la nueva documentación se eliminan estas categorías como tales, quedando cumplida la prescripción.

- ***El embalse de Bartolomé deberá formar parte de la categoría de “Cauces” de SNUE.***

Así se ha procedido, pasa a ser considerado suelo no urbanizable especial correspondiente a protecciones sectoriales y complementarias, como los cauces anteriormente considerados. Queda corregido el reparo.

- ***La categoría de SNUG Protección del Patrimonio cultural que recoge únicamente tres bienes se puede eliminar trasladando la regulación específica al catálogo.***

En el nuevo documento presentado se ha cumplido la prescripción del modo señalado, desaparece esa categoría y se indica que se incluyen estos bienes en el Catálogo. Concretamente se trata del puente del ferrocarril, la antigua estación del ferrocarril y la ermita de Santa Ana, existiendo ya sus fichas en el catálogo del documento aprobado provisionalmente, que ahora no cambian. Al puente se le asigna protección estructural y a la antigua estación y a la ermita se les asigna protección integral.

Por otro lado, se ha corregido el cuadro resumen de la página 14 de la memoria justificativa en relación al suelo no urbanizable.



Se considera subsanado el reparo.

- **Los Montes Consorciados deben tener la misma regulación que los Montes de utilidad pública como SNUE.**

En la nueva documentación aportada se corrige correctamente el reparo, tanto en los planos de ordenación a nivel municipal, como en la memoria justificativa y las normas urbanísticas (artículo 214).

- **El Canal de las Bardenas está en leyenda como SNUE SE-SC y en plano como SNUE SE-CP.**

Se corrige el error y se recoge en todos los documentos como SNUE SE-SC.

- **El Riesgo de Incendio del enclave al sur no se encuentra justificado de acuerdo con el visor 2d de Idearagón ni con el informe de Protección Civil. Se deberá eliminar.**

De acuerdo con el anexo de subsanación de prescripciones presentado por el equipo redactor, el riesgo de incendio existente se ha grafiado conforme los planos adjuntos al estudio ambiental del plan, con datos extraídos de Idearagón, recogiendo las zonas de alto riesgo de incendio forestal tipo 3. Por ello se considera una clasificación suficiente como para contemplar el riesgo como especial, teniendo en cuenta los antecedentes del municipio, habiendo sufrido un incendio en el año 2004 que supuso la necesidad de evacuar a toda la población de los dos núcleos.

La justificación se considera suficiente y adecuada, teniéndose en cuenta lo dispuesto por el Informe del Servicio de Gestión de los Incendios Forestales y Coordinación, por el que se propone un criterio para la clasificación urbanística del suelo en relación al riesgo debido a incendio forestal según lo previsto en el Decreto-Legislativo 1/2014, emitido en diciembre de 2018 a la Dirección General de Urbanismo, con el objetivo de efectuar la necesaria clarificación al respecto según la clasificación actual del riesgo de incendio forestal (tipo 1 a tipo 7). Según el citado informe, para los terrenos incluidos en zona 3 se propone la clasificación como suelo no urbanizable especial.

Bien es cierto que, con las anteriores tramas empleadas en el plano PO2.1, no eran distinguibles los suelos protegidos por riesgo de inundación de los protegidos por riesgo de incendio, circunstancia que ahora se ha resuelto, como se ha indicado en un apartado anterior del presente informe.

Así pues, se considera que el mantenimiento de la clasificación de los suelos afectados por riesgo de incendio como suelo no urbanizable especial, ya contemplado en el documento de aprobación provisional, es correcto.

- **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.**



La nueva redacción corrige el reparo, regulando correctamente las condiciones aplicables por separado a los dos supuestos contemplados. Se reenumeran los apartados correspondientes.

- **Los artículos 188.2.3 y 189. 6 sobre el aumento de volumen permitido 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.**

Se elimina la restricción del artículo 189.6, permitiéndose, por tanto, lo dispuesto en el artículo 188.1.b (anteriormente 188.2, ahora reenumerado).

- **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.**

Se modifica el apartado 189.2, remitiendo las condiciones de edificaciones y construcciones vinculadas a las actividades ganaderas a las Directrices Sectoriales Ganaderas, lo cual se considera correcto. Se considera cumplida la prescripción.

- **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.**

Se ha corregido el artículo 185, que es el que realmente regula la parcela mínima en suelo no urbanizable a efectos de segregación, de tal modo que se adaptan a lo establecido por la citada Orden Ministerial, regulando como parcela mínima 4.000 m² en regadío y 25.000 m² en secano. Los artículos 190 y 191 también se corrigen en lo que respecta a la parcela mínima de 4.000 m². Se consideran correctos los cambios efectuados.

- **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.**

Así se ha procedido.

- **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.**



La documentación final no modifica la redacción anterior. No obstante, la indicación efectuada se trataba de una recomendación, por lo resulta pertinente hacer ninguna nueva apreciación al respecto.

B) Fundamento de derecho 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.*

En el nuevo documento se han modificado las tramas para evitar confusiones o errores, se entiende el reparo subsanado.

PO-2.1 *Las tramas de protección de ecosistema natural se confunden.
Se deberán marcar anchos de veredas, cordeles y cañadas.*

En el nuevo documento se han modificado las tramas para evitar confusiones o errores, indicando además la anchura correspondiente en las leyendas de los planos PO 1 y PO 2.1, por lo que se da por cumplida la prescripción.

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.*

En el nuevo documento se han corregido las tramas y se ha eliminado la referencia errónea al sector en SUNC, considerándose subsanado el reparo.

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

Así se ha procedido en la nueva documentación aportada. De este modo, en la leyenda se desglosa el contenido de cada una de las categorías reflejadas gráficamente en relación a colapsos, deslizamiento, inundación, viento, incendio y condiciones constructivas.



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.

En la nueva documentación aportada se ha completado la memoria justificativa con los datos requeridos, cumpliendo sobradamente la ratio mínima legal. Se considera cumplida la prescripción.

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.

En este sentido se presenta actualizado el apartado relativo a la proyección económica de la ordenación urbanística.

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.

Así se ha procedido, subsanando el reparo.

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.

La subsanación de este reparo se ha tratado en un punto anterior a éste, y como ya se ha indicado se ha hecho correctamente, por lo que no es necesario establecer ninguna consideración adicional al respecto.

SÉXTO.- Analizada la nueva documentación del PGOU de Biota, en relación al cumplimiento de prescripciones contenidas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 12 de noviembre de 2019, de acuerdo a lo expuesto y desde un punto de vista urbanístico: se pueden considerar subsanados todos los reparos dando por válida la documentación presentada.



En virtud de lo expuesto, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA**, tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Biota, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

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

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las Normas Urbanísticas, 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.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DEL CPU ZARAGOZA,
(Firmado electrónicamente al margen)
Carmelo Bosque Palacín

LA SECRETARIA DEL CPUZ
(Firmado electrónicamente al margen)
Marta Castillo Fornies