

Mª JESUS 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 27 de febrero de 2015, figura entre otros, el siguiente acuerdo:

BIOTA: INFORME AL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2014/203.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 11 de diciembre de 2014 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, solicitud de consulta, formulada por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, relativa al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Biota.

SEGUNDO.- La documentación del Avance, fechada en junio de 2014 y remitida por el INAGA, es la siguiente:

- Memoria Descriptiva y Memoria del Avance, en un único documento. Fecha de redacción: junio de 2014.
- Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental. Fecha de redacción: junio de 2014.
- Planos de información: PI-1 Estructura territorial, PI-2 Usos del suelo, PI-3 Planeamiento, PI-4 Servicios (abastecimiento, saneamiento, alumbrado y recogida de residuos, pavimentos urbanos), PI-7 Estado de la edificación, PI-8 Mapa de riesgos. Fecha de elaboración: abril de 2014. No se aporta el plano de Estructura Catastral ni el de Alturas de la Edificación.
- Planos de Avance de la Ordenación: PO-1 Estructura orgánica, PO-2 Ordenación del suelo.

TERCERO.- 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 16 de febrero de 2015, relativos al expediente de Avance de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

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 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 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, modificado por Decreto 160/2013 de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; 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 art. 48 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece, en cuanto a la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, una regulación novedosa. A diferencia de la regulación anterior, en la que el Consejo Provincial de Urbanismo únicamente intervenía en el momento final de la tramitación del PGOU - con la aprobación definitiva -, en la nueva se prevé una intervención del órgano autonómico en las diferentes fases por las que atraviesa el PGOU.

Así, el Consejo Provincial de Urbanismo intervendrá en tres momentos diferenciados:

1. Tras el trámite de Avance: mediante la consulta formulada por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, prevista en el art. 48.2 de la Ley.
2. Tras la aprobación inicial, en los términos previstos en el art. 48.5 de la Ley.
3. Tras la aprobación provisional, a los efectos de proceder a la aprobación definitiva (art. 49 del citado cuerpo legal).

TERCERO.- De conformidad con el artículo 48.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se incide en el carácter de alternativas que ha de tener el Avance. Del mismo modo, se precisa que el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo, atendiendo a la consulta formulada por el INAGA, tendrá carácter vinculante en cuanto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

CUARTO.- El documento de Avance de los Planes Generales de Ordenación Urbana es un **documento preparatorio** que hunde sus raíces en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, y en el posterior Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, cuya virtualidad como normas supletorias han confirmado infinidad de sentencias de nuestro más alto tribunal. Desde la citada normativa, aquel trámite se ha ido expandiendo a nivel autonómico a otras normas que se han ido elaborando en nuestra Comunidad, comenzando por el vigente Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de febrero, y continuando por la Ley 3/2009 de 17 de junio modificada de modo sustancial por la Ley 4/2013 de 23 de mayo y ahora finalmente recogido en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio. Este carácter preparatorio del Avance es recogido por nuestro Tribunal Supremo cuando en Sentencia de 19 de febrero de 1992 establece lo siguiente respecto de aquel documento: “...su finalidad es puramente interna y preparatoria del planeamiento”.

QUINTO.- De los preceptos contenidos en la normativa indicada, se deduce que dicho documento preparatorio tiene mero carácter orientativo e indicativo, pero nunca normativo. Así, el artículo 28 del Texto Refundido de la ley del Suelo de 1976 indica, en su apartado primero, que los avances se redactarán con la finalidad “de que sirvan de orientación”, y en el apartado tercero de que su aprobación “sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los Planes y Proyectos definitivos”, con lo que inferimos a *contrario sensu* que nunca tendrá efectos normativos *ad extra*. La propia sentencia del Tribunal Supremo mencionada *ut supra* lo corrobora diciendo de los Avances que “...a diferencia de los Planes no tienen carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo”.

Abundando y complementando lo dicho en el apartado anterior, el documento de avance tiene un mero carácter de acto de trámite en el procedimiento de planeamiento según confirma nuestro más alto tribunal a través de distintas sentencias. Así, por ejemplo, la STS de 27 de marzo de 1996 manifiesta que “*si la aprobación de un avance de planeamiento sólo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los planes y proyectos definitivos, entonces no cabe duda que es un acto de puro trámite que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados*”.

Complementando la naturaleza jurídica de este trámite del planeamiento general, decir que la participación de particulares e instituciones en dicho documento se realiza a título de meras **sugerencias o recomendaciones** y nunca como alegaciones, no teniendo dichos intervinientes en tal momento procedimental el carácter de interesados en el procedimiento sino simplemente el de meros ciudadanos. Para ello se abrirá un periodo de exposición pública de al menos un mes destinado a que se puedan exponer otros criterios u orientaciones distintas al planeamiento en estudio y

establecer las oportunas comparaciones y parangones de cara a elegir el planeamiento más acorde a las concretas circunstancias espacio-temporales.

SEXTO.- El Municipio de Biota cuenta en la actualidad 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 2.000 de la Comisión Provincial de Ordenación del 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 del PGOU 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 desarrolla mediante los correspondientes Proyectos de Ejecución.
- 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 tienen previsión inmediata sobre su ejecución.

SÉPTIMO.- Parte del territorio de Aragón tiene aprobada una legislación de ámbito comarcal o supracomarcal que debe ser tenida en cuenta en la elaboración del planeamiento urbanístico. En este caso le sería de aplicación la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, aprobada por Decreto 207/2014 de 2 de diciembre, que clasifica al municipio dentro del Rango IV, así como las Directrices Ganaderas.

Indicar por último que, conforme a la Ley 10/2012, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, que modifica la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, en municipios con población de derecho no superior a tres mil habitantes no existirá obligación de reserva de suelos con dicha finalidad, -como es el caso de Biota-, sin perjuicio de que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento.

OCTAVO.- Por lo que se refiere a la **caracterización geográfica** del municipio, nos encontramos dos núcleos

de población, Biota y Malpica de Arba. La altitud media del municipio es de 490 metros y su superficie de 128,8 km², aproximadamente. 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.

Por lo que respecta a los **factores demográficos**, según el Padrón Municipal de habitantes del Instituto Aragonés de Estadística, actualizado a 14 de noviembre de 2014, la población es de 1.036 habitantes; 1.018 pertenecen al núcleo de Biota y 18 al de Malpica de Arba. No se registra ningún habitante clasificado como “diseminado”. La evolución de la población en los últimos 25 años es claramente regresiva.

La población de 65 y más años supone un 31,7 % (20,2 % en Aragón), siendo la edad media de 49,7 años (43,6 años en Aragón).

NOVENO.- Dentro del Avance se proponen varios modelos o alternativas de planeamiento: la 0, o de mantenimiento de la situación existente; la 1, de gran crecimiento periférico; y, finalmente, la 2, que opta por el crecimiento moderado. En la elaboración del Plan se opta por este último modelo. Dicha alternativa número 2 se establece como la más acorde con los objetivos propuestos por la propia corporación municipal y con los principios básicos de desarrollo sostenible. Se propone un crecimiento urbanístico integrador, al dar continuidad a las tramas urbanas y a los tejidos existentes. Con estas premisas, el PGOU diseña una estrategia de desarrollo basada en los siguientes ejes generales:

- Equilibrio de desarrollo interno y externo de la ciudad.
- Opción por un crecimiento cualificado frente a crecimiento extensivo.
- Programación de suelo suficiente para la implantación de actividades productivas.

De otra parte, el Avance del Plan General realiza una **clasificación del suelo** municipal de Biota en:

- Suelo Urbano (S.U.).
- Suelo Urbanizable (S. Uz – D).
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.).

DÉCIMO.- Por lo que respecta a la clasificación de **Suelo Urbano**, en el Avance de PGOU de Biota se clasifican las siguientes superficies, en las categorías de consolidado y no consolidado.

<i>Clase de Suelo</i>	<i>Núcleo</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Porcentaje %</i>
Suelo Urbano Consolidado	Biota	426.820,78	87,47
	Malpica de Arba	20.816,82	4,27

Total SU-C		447.637,60	91,74
Suelo Urbano No Consolidado	Biota	40.313,25	8,26
	Malpica de Arba	0,00	0,00
Total SU-NC		40.313,25	8,26
Total S.U.		487.950,85	100,00

El Ayuntamiento de Biota indica que, en el núcleo concreto de Biota, se ha optado por mantener, aproximadamente, los suelos actuales, excepto el área de equipamiento destinada a las piscinas y el polideportivo, que se han clasificado como suelo no urbanizable ya que ocupan zonas inundables del río Arba.

El criterio general adoptado ha sido la adaptación del suelo urbano al límite de las construcciones existentes hacia la periferia del núcleo. En el barrio antiguo se han incorporado terrenos como suelo urbano consolidado en la zona sur, suprimiendo varias unidades de actuación (UE-3, UA-4 y UE-5) contempladas en las NNSS Municipales vigentes ya que se trata de áreas que, según el Ayuntamiento, cuentan con todos los servicios establecidos en la legislación urbanística vigente, con un alto grado de antropización y construcciones ya consolidadas. El Ayuntamiento, también aclara que en dichas zonas se incluye un fondo de 20 metros como suelo urbano consolidado, donde se podrán realizar las operaciones urbanísticas que establezca el nuevo PGOU.

En el Avance se señala que la zona descrita en el párrafo anterior enlaza con una serie de construcciones agrupadas totalmente consolidadas, ya que cuentan con todos los servicios urbanísticos necesarios. Se especifica que se trata de manzanas de uso residencial y pequeños almacenes agrícolas tradicionales, que, por los motivos indicados se incluyen en el suelo urbano consolidado de Biota.

El Ayuntamiento explica, asimismo, que en la zona este del núcleo, donde se ubican los depósitos de agua municipales, también se ha realizado una operación de reajuste, limitando ciertas zonas residenciales a un fondo de 20 metros. Además, indica que se ha desclasificado ciertas parcelas como equipamiento, ya que según los datos facilitados se trata de parcelas privadas.

Cabe hacer las siguientes observaciones respecto del suelo urbano consolidado:

- En primer lugar es preciso indicar que parte del suelo urbano consolidado calificado con un uso residencial en el núcleo de Biota se encuentra afectado por la lámina de inundación correspondiente a la avenida de período de retorno de 500 años -esta información se obtiene del SIT Ebro. En concreto, está afectado el ámbito de suelo urbano consolidado de la zona de manzana cerrada, situado al norte de la UE-1. Se estima que esa Unidad de Ejecución también se encuentra afectada por dicha lámina de inundación, así como el equipamiento situado al sur de la UE-1 que se incluye dentro del suelo no urbanizable genérico aunque la categoría adecuada de esta

clase de suelo ha de ser la de especial.

Se recuerda, asimismo, que según lo establecido en los art. 16 y 18 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, los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de los riesgos de cualquier índole, -en este caso, por el riesgo de inundación-, habrán de clasificarse como suelo no urbanizable especial.

No obstante, será necesario recabar por ese Ayuntamiento consulta del órgano competente en materia de protección de cauces, es decir, la Confederación Hidrográfica del Ebro, sobre la viabilidad de los desarrollos previstos. También, una vez aprobado inicialmente el nuevo PGOU de Biota, ese Ayuntamiento deberá recabar el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro acerca de los estudios hidrológicos y de inundabilidad de los cursos fluviales existentes en el Municipio de Biota, en especial de los que afectan al suelo urbano y a los desarrollos previstos, así como el informe favorable de la Dirección General de Interior acerca de aquellos aspectos de su competencia.

- En segundo lugar, por lo que se refiere al conjunto del suelo urbano consolidado que se clasifica, es preciso señalar la necesidad de justificar y grafiar en los planos correspondientes, la existencia de los servicios urbanísticos suficientes exigidos en el art. 12 a) del TRLUA, y/o justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 12 d) del TRLUA, -los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo-, en algunos ámbitos de suelo clasificados y categorizados como tal, -por ejemplo, en el núcleo de Biota, los terrenos calificados con un uso residencial en la zona de manzana cerrada situados junto a los depósitos de agua y al norte de la UE-2 (abastecimiento, suministro de energía eléctrica); los terrenos calificados con un uso residencial en la zona de manzana cerrada, situados al norte del núcleo de Biota y junto a la carretera provincial CV-628 (abastecimiento, fundamentalmente); los terrenos calificados con un uso industrial situados al norte y este del único sector de suelo urbanizable delimitado que se clasifica (abastecimiento, saneamiento, suministro de energía eléctrica); los terrenos calificados con un uso residencial en la zona de edificación abierta, situados al oeste de los anteriores (abastecimiento, saneamiento, suministro de energía eléctrica).
- En el núcleo de Malpica de Arba habrá de tenerse en cuenta, en primer lugar, la posible afección al Monte de Utilidad Pública denominado Z0206, lo que obligaría a su clasificación como suelo no urbanizable especial, de acuerdo con el art. 33 de la Ley de Montes de Aragón. No obstante, a este respecto se tendrá en cuenta lo que establezca el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) en su informe preceptivo.
- De otra parte, de clasificarse el suelo de este núcleo como suelo urbano consolidado habrá de justificarse y grafarse en los planos correspondientes, la existencia de todos los servicios urbanísticos suficientes exigidos en

el art. 12 a) del TRLUA, del mismo modo que se exige para el núcleo de Biota, respecto de un pequeño conjunto de edificaciones situadas al noreste del núcleo (saneamiento, suministro de energía eléctrica, fundamentalmente).

- Además, habrá de aportarse el plano que refleje la red de suministro de energía eléctrica en ambos núcleos urbanos, Biota y Malpica de Arba, -sólo se aporta el de la red de alumbrado municipal.

Por lo que se refiere al suelo urbano no consolidado, el Ayuntamiento de Biota indica que en las unidades de actuación definidas en las NNSS vigentes, se han llevado a cabo operaciones de reajuste y adaptación, ya que la realidad actual del núcleo es diferente a la del momento de redacción de dichas Normas Subsidiarias.

Así, la unidad de actuación nº 1 (UA -1) prevista en las NNSS, se suprime y se clasifica como suelo urbano consolidado. Se trata de un área ya enclavada en la zona consolidada del núcleo y no es necesario desarrollar su crecimiento mediante una unidad de ejecución. Se elimina, también, el vial previsto y las alineaciones ligadas al mismo, ya que no es necesario para la movilidad peatonal y motorizada del núcleo. El Ayuntamiento también justifica la eliminación de la UA-1 en que no comporta beneficios a la estructura urbana, rompiendo la manzana compacta y conectando dos puntos sin especial interés urbanístico; los viales existentes en esa zona son suficientes para su buen funcionamiento a nivel urbanístico.

La unidad de actuación 2 (UA-2) se mantiene, renombrándose como unidad de ejecución nº 1 (UE-1) aunque, según lo indicado en el Avance, se han definido nuevas alineaciones que aportan mayores beneficios y se ajustan de manera más adecuada a la realidad urbanística de la zona. Se recuerda que el planteamiento y/o futuro desarrollo de la UE-1 está condicionado a lo que establezcan tanto la Confederación Hidrográfica del Ebro como la Dirección General de Protección Civil en sus respectivos informes preceptivos.

La unidad de actuación nº 6 (UA-6) se mantiene y amplía, incluyendo la parcela colindante. Según el Ayuntamiento, se plantea de forma similar a la existente, con alineaciones prácticamente igual a las anteriores. También, se indica que, a pesar de que esta unidad no se ha llegado a desarrollar en su momento, se ha decidido mantenerla y ampliarla ya que responde a actuaciones en vacíos urbanos intersticiales de la trama urbana y de definición de las zonas periurbanas. Se renumera como unidad de ejecución nº 5 (UE-5).

Las unidades de actuación nº 7, 8 y 9 se mantienen, y se agrupan en una única actuación como unidad de ejecución nº 2 (UE-2). En el Avance se señala que se lleva a cabo la ampliación de sus límites, incluyendo grandes parcelas anexas a esta, y se definen nuevos viales y alineaciones que otorgan continuidad a las manzanas ya consolidadas más próximas.

Por otro lado, en el punto de conexión entre los dos barrios que conforman Biota, y junto al curso del río Arba, se han previsto dos nuevas unidades de ejecución (UE-3 y UE-4) que se desarrollan a ambos lados del paseo y la carretera. Según el Ayuntamiento de Biota, se trata de establecer un nexo mediante la prolongación de la trama urbana entre los dos barrios, la parte alta del núcleo y la zona de entrada al municipio. En la UE-3 se pretende plantear otro paseo peatonal, en el que predominen los elementos vegetales, homólogo al ya existente en el otro margen de la carretera. De esta manera, según el Avance, en la zona que hace de vínculo entre los dos barrios, se caracterizará por la presencia de abundante

vegetación, aportando armonía al entorno y contribuyendo a la conservación natural del paisaje.

En el Avance también se indica que se proponen nuevas normas Urbanísticas aplicables al núcleo que favorezcan la coexistencia de diferentes usos, el desarrollo de diferentes tipologías edificatorias y la regulación en general de los parámetros generales de los crecimientos que se exponen.

A continuación se incluye un cuadro resumen de las superficies de las unidades de ejecución que se definen en el nuevo PGOU de Biota:

<i>Suelo Urbano No Consolidado SU-NC</i>	<i>Superficie m²</i>
UE-1	3.855,12
UE-2	8.170,43
UE-3	10.175,42
UE-4	7.436,03
UE-5	10.676,25
Total SU-NC	487950,85

También, se recuerda que en el suelo urbano se han de cumplir las condiciones de la ordenación estructural, relativas a esta clase de suelo, establecidas en el art. 40 del TRLUA (los apartados a), c), f), g), j) son los que se consideran aplicables a este caso). Es decir, en el suelo urbano no consolidado, deberán diferenciarse las unidades de ejecución o sectores y el tipo de actuación urbanística integrada que los desarrollará. Asimismo, se determinará si la ordenación pormenorizada se realiza desde el plan general o se deriva a un plan especial de desarrollo, -en el caso de Biota parece, en principio, que las unidades de ejecución que se definen se ordenarán directamente en el PGOU, dada su limitada entidad. En el caso de que se definan áreas de rehabilitación urbana se incorporarán las determinaciones del programa de rehabilitación urbana. También, en el PGOU se deberán indicar los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para las áreas de desarrollo y deberá justificarse el equilibrio entre densidad y edificabilidad en los diferentes ámbitos y ajustarse en función del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y la normativa zonal aplicable en cada ámbito.

De otra parte, el PGOU habrá de definir, en su caso, los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural o su inclusión en el patrimonio cultural aragonés, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

Dentro de las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU relativas al suelo urbano, habrá de incluirse el régimen de conservación previsto en las diversas áreas de suelo urbano no consolidado.

UNDÉCIMO.- En relación al **Suelo urbanizable**, se clasifica únicamente un sector de suelo urbanizable delimitado. No se clasifica ningún ámbito de suelo urbanizable no delimitado.

<i>Clase de Suelo</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Porcentaje %</i>
Suelo Urbanizable Delimitado	26.963,09	40,16
Suelo Urbanizable No Delimitado	0,00	0,00
Total S.Uble.		100,00

Según el Ayuntamiento, se mantiene el suelo urbanizable delimitado industrial (SUZ-D/I) situado en el barrio de La Venta-Saso, sito en las inmediaciones de la cooperativa Nuestra Señora del Rosario. En el Avance se indica, también, que se reduce considerablemente su superficie hasta las 2,70 hectáreas ya que la previsión contenida en el planeamiento vigente supera las expectativas de crecimiento de la zona industrial de Biota. Se indica, asimismo, que para la delimitación de este sector se toma como referencia y límite físico los caminos existentes. En este caso se trata de suelos en los que históricamente se han localizado los crecimientos productivos del municipio. Se señala que la suave topografía del terreno, la ausencia de protecciones ambientales, y la próxima ubicación de la conexión con la infraestructura viaria de acceso al municipio (CV-626), aconsejan consolidar esta zona situada al oeste del núcleo como la más apta para acoger los usos industriales agrícolas, que por sus características e impacto que puedan causar sobre el medio ambiente y la población, no tienen cabida en otras zonas.

Además, el Ayuntamiento añade que los terrenos incluidos en el suelo urbanizable estarán sometidos a los mecanismos previstos en la legislación vigente para su desarrollo: elaboración de planeamiento complementario de acuerdo con las fichas de ordenación y gestión que se establezcan para cada uno de los sectores, cumplimiento de las obligaciones de reserva y urbanización de los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos públicos, así como cesión del aprovechamiento urbanístico.

Respecto a lo expuesto en los párrafos anteriores, cabe indicar que se considera necesario que el nuevo PGOU de Biota incluya en el PGOU una justificación acerca de la edificabilidad máxima prevista en el suelo industrial ya que, tal y como establece el art. 53.1 del TRLUA *"La densidad y la edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo de ordenación adoptado, y, por tanto, proporcionadas a las características del municipio y ajustadas al uso dominante del sector correspondiente. Asimismo, deberán ser conformes con la capacidad y suficiencia de los servicios e infraestructuras que permiten la funcionalidad y movilidad adecuada de cada sector."* Y, además, en el art. 53.2 se regula que en defecto de previsión y de adecuada justificación, el parámetro máximo de edificabilidad que se aplicará en los sectores de uso característico industrial o terciario será de medio metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (0,5 m²/m²).

Por otro lado, según el art. 40.1 f) del TRLUA, en el PGOU habrá de fijarse el aprovechamiento medio de cada

uno de los sectores de suelo urbanizable delimitado que se definan y, también, el del conjunto de esa clase y categoría de suelo. También, en dichos sectores, podrá incluirse la ejecución de equipamientos con cargo a los mismos, siempre que tengan la consideración de dotaciones locales. De otra parte, el plan general ha de establecer los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización, así como las prioridades de desarrollo. En defecto de previsión en el planeamiento, -como parece ser en el caso de Biota-, el plazo máximo para el suelo urbanizable será de veinte años.

Asimismo, el plan general deberá incluir las determinaciones del régimen de conservación de la urbanización previsto en las áreas de suelo urbanizable, así como las determinaciones que se establecen en el art. 43 del TRLUA

DUODÉCIMO.- Por lo que respecta al **Suelo No Urbanizable**, se prevén las categorías de Genérico y Especial, a las que corresponden las superficies que se indican a continuación.

<i>Clase de Suelo</i>	<i>Categoría</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Porcentaje %</i>
Suelo No Urbanizable Especial	Protección del ecosistema natural (SNU-E/EN)	1.,873.800,00	13,22
	Protección del patrimonio cultural (SNU-E/EC)	No delimitado	No delimitado
	Protección de riesgos naturales (SNU-E/RN)	28.323.000,00	19,84
	Protección de la agricultura de regadío (SNU-E/P)	22.399.500,00	15,69
	Protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES)	2.757.400,00	1,93
Total SNU-E		72.353.700,00	50,68
Suelo No Urbanizable Genérico		70.423.400,00	49,32
Total S.N.Uble.		142.777.100,00	100,00

a) En cuanto al **suelo no urbanizable genérico**, en la Memoria del Avance se indica que en el suelo no urbanizable genérico no se establece ninguna protección específica, aunque será necesario regular el tipo de construcciones y demás actuaciones que se pueden permitir en función de sus características.

Se observa que dentro del suelo no urbanizable genérico se está incluyendo parte de los terrenos situados entre los dos barrios del núcleo de Biota en torno al río Arba de Luesia que en las Normas Subsidiarias vigentes se clasifican en la categoría de especial. Algunos de ellos pueden estar afectados por riesgo de inundación. Por lo que, de cara a la fase de aprobación inicial deberá revisarse este extremo e incluir en el suelo no urbanizable especial los terrenos que corresponda, de acuerdo con lo establecido en los art. 16 y 18 del TRLUA. También, como ya se ha señalado con anterioridad, la zona de equipamientos situada al sur del núcleo urbano de Biota se incluye en el suelo no urbanizable genérico siendo que parte de ella puede verse afectada por la lámina de inundación. Por lo tanto, a la hora de decidir

acerca de la clasificación de estos terrenos como suelo no urbanizable genérico y especial habrá de tenerse en cuenta, además de lo establecido en el TRLUA, las determinaciones que establezcan en sus respectivos informes preceptivos, tanto la Confederación Hidrográfica del Ebro, como la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.

b) De otra parte, en el nuevo PGOU de Biota se clasifica **suelo no urbanizable especial** en el que se establecen las siguientes subcategorías de protección:

- Suelo de Protección del ecosistema natural (SNU-E/EN) que comprende el conjunto de espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, se preservan mediante medidas especiales para mantener un cierto equilibrio ecológico, potenciarlos y/o mejorar su estado actual. En el término municipal se han considerado los siguientes tipos de suelo:
 - Red Natura 2000 (SNU-E/EN-RN); se contemplan los terrenos afectados por el LIC ES2430065 Río Arba de Luesia, protegiendo una extensión de unos 25,17 Ha.
 - Masas arbóreas y terrenos forestales (SNU-E/EN-MA); corresponde a los terrenos que constituyen el Monte Consorciado nº Z-3086 “Dehesa Royal y Canteras”, donde se distinguen formaciones arbóreas significativas cerca del río. Abarca una extensión de unos 46,47 Ha.
 - Montes de Utilidad Pública (SNU-E/EN-MP); incluye los suelos pertenecientes al Monte de Utilidad Pública nº Z-0206 “EL Vedado”, con una extensión de unos 333,41 Ha.
 - Otros espacios protegidos de interés (SNU-E/EN-EI); se clasifica dentro de este tipo de suelo los siguientes terrenos:
 - Hábitats de interés comunitario, con una extensión de 306,17 Ha.
 - Ámbito de protección del cernícalo primilla, con una superficie de 992,64 Ha.
 - Embalse de San Bartolomé, que abarca una superficie de aproximadamente 183,52 Ha.
- Suelo de Protección del patrimonio cultural (SNU-E/EC), que son aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.
 - Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos (SNU-E/EC-YC): Suelos donde se localizan yacimientos arqueológicos y paleontológicos situados según coordenadas facilitadas por el departamento de Patrimonio y Cultura del Gobierno de Aragón.
- Suelo de Protección de riesgos naturales (SNU-E/RN), en los que se contemplan aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización.
 - Riesgo por inundaciones (SNU-E/RN-IN): Se ha estudiado detenidamente las láminas de inundación del río Arba de Luesia, concluyendo con el posible perímetro de inundación del río a lo largo de su curso. Se trata de determinar la naturaleza y extensión del riesgo existente mediante el análisis de las

amenazas potenciales y la evaluación de las condiciones de vulnerabilidad que pueden derivarse de la amenaza potencial, causando daños personales, a la propiedad y al medio ambiente. Se extiende sobre una superficie de unas 2.832,30 Ha.

- Suelo de Protección del ecosistema productivo agrario (SNU-E/P), son aquellos terrenos que se considera necesario preservar por sus valores ambientales, paisajísticos y productivos.
 - o Protección de la agricultura de regadío (SNU-E/P-RG); que incluye los suelos destinados a la agricultura de regadío de la zona sur del término municipal, situados a ambos márgenes del canal de las Bardenas. Se protegen no sólo a nivel ambiental, sino también como valor productivo. Abarca unas 2.239,95 Ha.
- Suelo de Protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES): Comprenden los suelos destinados al sistema de comunicaciones e infraestructuras, que incluye las vías de comunicación y transporte por carretera, ferrocarriles, canales y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas.
 - o Protección del sistema de comunicación e infraestructuras (SNU-E/ES-SC); entre los que distinguimos las carreteras de acceso a ambos núcleos CV-626 y CV-628, la A-127, con sus áreas de protección, además de la línea de alta tensión. Abarca una superficie de unas 110,08 Ha.
 - o Cauces públicos (SNU-E/ES-CP); constituido por el curso del río Arba de Luesia y el Canal de las Bardenas. Ocupa una superficie de 104,05 Ha.
 - o Vías pecuarias (SNU-E/ES-VP); entre las que encontramos:
 - Colada Paso de la Palla Z-00624.
 - Vereda del Corral de las Cuevas Z-00416.
 - Cañada de Utorre Z-00185.
 - Cañada de Longas a Asín Z-01140.
 - Cordel de Luesia a Uncastillo y Bastanés Z-01267.

Abarcan una superficie de unas 61,61 Ha.

Se estima que la anterior clasificación y categorización propuestas en el Avance para el suelo no urbanizable especial se adecúa a lo establecido en los art. 16 y 18 del TRLUA, sin perjuicio de que pudiera incluirse cualquier otro ámbito que tuviera las características o condiciones mencionadas en los citados artículos.

No obstante, en fases posteriores de la tramitación de este PGOU, se considera que el Ayuntamiento de Biota deberá justificar que en el suelo no urbanizable en el que se pretenden establecer algunas protecciones que lo hagan merecedor de su categoría de especial, -por ejemplo, el de protección de masas arbóreas y terrenos forestales, el de protección de hábitats de interés comunitario, el de protección del embalse de San Bartolomé-, esos valores que se pretende proteger se hayan puesto de manifiesto en un instrumento de planificación ambiental.

Por otro lado, de cara a la aprobación inicial deberán realizarse e incorporarse al nuevo PGOU los correspondientes estudios y mapas de riesgos que habrán de ser informados con carácter favorable por la Confederación Hidrográfica del Ebro y por la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.

Se reitera, asimismo, la necesidad de atender a las determinaciones que pudiese realizar el INAGA respecto de, entre otras cuestiones, la afección del Monte de Utilidad Pública Z0206 al núcleo de Malpica de Arba que se pretende clasificar como suelo urbano consolidado, -según el art. 33 de la Ley de Montes de Aragón, los terrenos ocupados por montes demaniales se han de clasificar como suelo no urbanizable especial.

También, se recuerda, en cuanto a la ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable, el plan general incluirá, además de las determinaciones que ya se han indicado a lo largo de este apartado, el régimen de protección de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable especial, de acuerdo con el art. 46.1 del TRLUA.

Además, según el art. 46.3 los usos que no estén expresamente permitidos ni prohibidos por el planeamiento se considerarán autorizables con las condiciones establecidas por esta Ley y por la legislación sectorial, en especial, la relativa a la protección ambiental; y según el art. 46.4 el régimen de usos sobre suelo no urbanizable previsto en el plan general de ordenación urbana no condicionará el desarrollo de los planes y proyectos de interés general de Aragón, conforme a lo dispuesto en la legislación reguladora de los mismos.

Por último, se recuerda que, en suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar si el PGOU no prohíbe este tipo de construcciones, -como parece que será el caso de Biota-, aunque siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 del TRLUA.

DECIMOTERCERO.- En materia de **Sistemas Generales**, del Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental se extrae que en el nuevo PGOU de Biota se recogen como sistemas generales los siguientes:

- Estación depuradora de aguas residuales.
- Cementerio de Biota y Malpica de Arba.
- Zona deportiva del complejo de las piscinas y polideportivo.

Asimismo, cabe comentar que en el planeamiento hoy vigente en Biota se recogen, también, como sistemas generales todos los correspondientes a espacios libres y zonas verdes, equipamientos e infraestructuras y no se recoge ninguna dotación o sistema local. Este Municipio dispone de red de abastecimiento, mejorada en 2012 en los núcleos de Biota y Malpica de Arba, red de saneamiento en buen estado y EDAR desde el año 2008, red de gestión de residuos urbanos, red de alumbrado público, se estima que, lógicamente, también cuenta con una red de suministro de energía eléctrica aunque no se aporta ninguna descripción al respecto en la documentación del Avance.

El plan general deberá incluir como ordenación estructural, de acuerdo con el art. 46.1 b) del TRLUA, los sistemas generales, tanto municipales como de incidencia o interés supramunicipal, que aseguren la racionalidad y coherencia con el desarrollo urbanístico y territorial, la posibilidad de contar con servicios suficientes de transporte, abastecimiento energético, de agua y telecomunicaciones y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Deberá diferenciarse los de titularidad pública, por defecto, de los de titularidad privada y uso público. Como mínimo deberán comprender las reservas de terrenos precisas para los siguientes fines:

1. Espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerán en proporción adecuada a las necesidades sociales y previsibles en función de los desarrollos planteados. No se incluirán en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales. El instrumento de planeamiento deberá fijar, en su memoria, la ratio mínima por habitante basándose en la naturaleza y características del municipio; ratio que deberá mantenerse en las posteriores modificaciones aisladas del plan que así lo requieran. A la hora de fijar la ratio por habitante, se tendrá en cuenta el entorno rural, la estructura urbana y la suficiencia de espacios a nivel de planeamiento general del municipio teniendo en consideración la disponibilidad de zonas naturales susceptibles de uso común que cubran adecuadamente dicha necesidad. En defecto de previsión o de adecuada justificación, se aplicará una ratio de cinco metros cuadrados por habitante.
2. Infraestructuras y equipamientos, municipales o de carácter supramunicipal, que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico y territorial de todo o parte del término municipal. Se prestará especial atención en la determinación de los suelos necesarios para la ubicación de equipamientos de carácter educativo, asistencial y sanitario.

En el Plan se deberán denominar Sistemas Generales aquellas infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, y Dotaciones Locales aquellas infraestructuras y equipamientos al servicio de áreas inferiores, tal y como fija el TRLUA. En el caso de que se definan sistemas generales privados, serán en todo caso complementarios de los mínimos exigidos por esta Ley y deberá hacerse constar este carácter en el plan, no siéndoles de aplicación el régimen del Capítulo V del Título IV del TRLUA. Conviene aclarar, también, que los equipamientos de titularidad privada serán en todo caso complementarios de los mínimos exigidos por esta Ley (dotaciones locales), no siéndoles de aplicación, tampoco, el régimen establecido en el mencionado Capítulo.

DECIMOCUARTO.- En materia de **Vivienda**, en el nuevo PGOU de Biota no se aportan datos acerca de la previsión de la capacidad residencial extra del Municipio de cara a un futuro en el suelo urbano no consolidado, -en el suelo urbanizable sólo se plantean usos industriales. No obstante, se deberá aportar dicha información de cara a la fase de aprobación inicial, indicando las densidades residenciales máximas previstas. Es preciso indicar que la tendencia

actual de la población de Biota, ya sostenida durante hace años, es a decrecer. Además, se estima conveniente realizar un estudio de la capacidad que, en este momento podría absorber el propio suelo urbano consolidado en caso de disponer de solares vacantes de edificación que pudiesen acoger este uso residencial. Este estudio, se basará en el análisis de la evolución de la población, que también ha de realizarse e incluirse en el nuevo PGOU, en el horizonte de gestión temporal máximo previsto que, en ausencia de otro dato, se entiende que es de 20 años. Se considera adecuado utilizar un ratio de 3 habitantes por cada vivienda. Según los resultados de dicho estudio, deberá reconsiderarse, en su caso, el planteamiento de alguno de los nuevos desarrollos residenciales previstos, -por ejemplo, las nuevas UE- 3 y UE-4.

Calificación en Suelo Urbano.

El Avance contiene la siguiente propuesta de zonificación en el suelo urbano:

- Zona de Casco Antiguo: comprende las tramas urbanas y ordenaciones más antiguas. Se corresponde con el núcleo original y conviene mantener la trama urbana, el tamaño de parcelas, alturas, volumetría, materiales y características constructivas.
- Zona de Manzana Cerrada: comprende las tramas urbanas en las que las edificaciones se disponen alineadas a vial, entre medianeras, configurando manzanas cerradas.
- Zona de Edificación Abierta: comprende las zonas en las que las edificaciones, exentos o agrupados entre sí, pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas a viales.
- Zona de Vivienda Unifamiliar: comprende las áreas que se caracterizan por tener un sistema de ordenación con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.
- Edificación Industrial en Manzana: corresponde a áreas de actividades destinadas principalmente a uso agrícola, y se encuentran ordenadas según alineaciones a vial.
- Edificaciones Industriales Aisladas: corresponde a las edificaciones aisladas en la parcela, con independencia de su volumen, y retranqueos.
- Zona de espacios libres: corresponde a los espacios en los que en principio se prohíbe la edificación.
- Zona de servicios urbanos: este tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificaciones destinadas a servicios urbanos, tales como depósitos, centros de transformación, etc.
- Zona de equipamiento: se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la asistencia social, la cultura y la vida de relación, ya existentes o que se hayan de obtener y construir, ya sean de carácter público o privado.

En las fases posteriores de desarrollo del nuevo PGOU de Biota, deberá concretarse, describirse y regularse con mayor detalle y claridad dicha zonificación, así como justificarse la compatibilidad de usos diferentes en una misma zona de ordenación y dar solución a los conflictos que, en su caso, puedan plantearse entre esos usos, -por ejemplo entre el industrial y el residencial.

El Plan deberá incluir, también, las Normas Urbanísticas, de tal forma que se encuentre regulada la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano, distinguiendo entre las categorías de consolidado y no consolidado.

DECIMOQUINTO.- Por lo que se refiere al **Catálogo**, de la memoria Descriptiva del Avance se extraen los siguientes datos:

- Edificios catalogados como Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumentos, en el núcleo de Biota:
 - o Iglesia de San Miguel.
 - o Palacio de Los Condes de Aranda
- Otras construcciones dignas de ser señaladas o protegidas en el nuevo PGOU, en el núcleo de Biota:
 - o Ermita de San José.
 - o Ermita de La Venta o Sagrada Familia.
 - o Antigua Nevera o Pozo.
 - o Puente del Ferrocarril.
 - o Matadero.
 - o Escuelas.
 - o Ruinas Iglesia tardorrománica.
- Patrimonio local catalogado como Bien de Interés Cultural, en el núcleo de Malpica de Arba:
 - o Castillo de Malpica de Arba.
- Patrimonio (carácter público o equipamientos) que se protegerá en el Catálogo del nuevo PGOU, además de otros edificios de carácter particular, en el núcleo de Malpica de Arba:
 - o Iglesia de nuestra Señora de Diasol.
 - o Casa Curro.
 - o Ermita de Santa Ana.
 - o Molino.
 - o Antiguas Escuelas.
 - o Antiguas Escuelas Femeninas.
 - o Antigua Casa Consistorial.
- Yacimientos arqueológicos. Los más destacados son:
 - o Bustum de San Jorge.
 - o Torres del Bayo.

Por lo tanto cabe recordar que, el PGOU establecerá las determinaciones de protección adecuadas para los elementos o espacios urbanos que por su singular valor o su inclusión en el patrimonio cultural aragonés requieran una especial protección. A tal efecto se incluirá como documento integrante del Plan el correspondiente Catálogo, de acuerdo con el artículo 47 del TRLUA.

DECIMOSEXTO.- En relación a las **Determinaciones de gestión**, en la documentación del Avance se señala que el nuevo PGOU de Biota sólo prevé el desarrollo del suelo urbano consolidado y no consolidado y del suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

En el suelo urbano consolidado se prevén actuaciones asistemáticas.

En el suelo urbano no consolidado prevé un sistema de gestión indirecta por compensación o urbanizador. No obstante, el Ayuntamiento establece la posibilidad de considerar, en su momento, la oportunidad y conveniencia de recurrir al sistema de compensación como fórmula de actuación adecuada para la ejecución del planeamiento. Indica, asimismo, que se fijarán unos plazos para su ejecución desde la aprobación definitiva del Plan. Al tratarse de suelos de renovación urbana, que pretenden mejorar las condiciones del núcleo urbano, no se establece ninguna preferencia sobre ellos en relación a la secuencia de su ejecución. Según el Ayuntamiento se entiende que el desarrollo de cualquier unidad de ejecución logra parte de los objetivos previstos en el PGOU, aunque será con el desarrollo de todas cuando se alcance la plena funcionalidad del conjunto.

No se prevé, en ningún caso, la gestión del suelo por expropiación directa.

Por lo tanto, de cara a la tramitación de la aprobación inicial del nuevo PGOU de Biota, será necesario que en este se detallen los sistemas de gestión que se prevén en las distintas clases de suelo que se clasifican, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título IV: Gestión Urbanística y siguientes del TRLUA.

DECIMOSÉPTIMO.- Del análisis del documento Avance aportado se desprenden una serie de cuestiones que deben tenerse en cuenta para el desarrollo posterior del Plan:

Documentación y tramitación.

- La documentación del Plan General que deberá ser presentada se cita en el artículo 47 de la TRLUA. Esta deberá contener un estudio económico sobre el impacto de la actuación en las haciendas públicas como se recoge en el artículo 47, del TRLUA y el artículo 58 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero.
- Dicha documentación se deberá ajustar a lo establecido por el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA). Además, se recuerda que el cumplimiento de la NOTEPA ha de permitir la posibilidad de manejo del nuevo PGOU de Biota mediante la aplicación informática correspondiente.
- En relación con la fase de Avance del PGOU de Biota que se está tramitando en este momento ha de

consultarse, además de al órgano competente en materia de protección de cauces sobre la viabilidad de los desarrollos previstos, a los departamentos del Gobierno de Aragón competentes en materia de educación, sanidad y servicios sociales sobre la necesidad de reserva de suelo como sistema general de equipamiento educativo, sanitario o asistencial, - Secretaría General Técnica, Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos, del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deportes del Gobierno de Aragón, Servicio de Planificación y Ordenación de Servicios Sanitarios y Servicio de Planificación y Ordenación de Servicios Sociales, del Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia, Dirección General de Planificación y Aseguramiento, del Gobierno de Aragón-, así como a los órganos competentes en materia de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, -es decir, al Instituto Aragonés del Agua-, sobre el estado de las redes en el municipio y su suficiencia ante las alternativas de desarrollo planteadas. Además, se solicitarán aquellos informes que conforme a la legislación sectorial deban requerirse antes de la aprobación inicial, en particular, en materia de patrimonio cultural (Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, del Gobierno de Aragón) y de infraestructuras de transporte terrestre (Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, Servicio competente en infraestructuras de transporte terrestre de la Diputación Provincial de Zaragoza), -también, se deberá solicitar, en este caso, el informe del Departamento competente en Vías Pecuarias del Gobierno de Aragón, es decir, del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente (Sección de Defensa de la Propiedad) de Zaragoza.

- Una vez que se proceda a la aprobación inicial del PGOU, el Ayuntamiento deberá recabar, entre otros, los informes sectoriales procedentes conforme al art. 48 del TRLUA , que se indican a continuación:
 - Dirección General de Ordenación del Territorio del Departamento de Política Territorial e Interior, del Gobierno de Aragón.
 - Dirección General de Conservación del Medio Natural del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, del Gobierno de Aragón.
 - Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, del Gobierno de Aragón
 - Instituto Aragonés del Agua.
 - Confederación Hidrográfica del Ebro.
 - Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial e Interior, del Gobierno de Aragón.
 - Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

DECIMOCTAVO.- En síntesis:

A) Con respecto al **modelo de evolución y ordenación estructural**:

Según el artículo 39 de la TRLUA, el plan general de ordenación urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio incorporando las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el art. 40, ponderando el desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica. A este respecto se indica que en el nuevo PGOU de Biota no se aportan datos acerca de la previsión de la capacidad residencial extra del Municipio de cara a un futuro en el suelo urbano no consolidado, -en el suelo urbanizable sólo se plantean usos industriales. No obstante, se deberá aportar dicha información de cara a la fase de aprobación inicial, indicando las densidades residenciales máximas previstas.

B) Con respecto al Suelo Urbano.

a) Suelo urbano consolidado:

Debido a la proximidad del río Arba al núcleo urbano de Biota, una vez aprobado inicialmente el nuevo PGOU de Biota, el Ayuntamiento deberá recabar el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro acerca de los estudios hidrológicos y de inundabilidad de los cursos fluviales existentes en el Municipio, en especial de los que afectan al suelo urbano y a los desarrollos previstos, así como el informe favorable de la Dirección General de Interior acerca de aquellos aspectos de su competencia.

En segundo lugar, por lo que se refiere al conjunto del suelo urbano consolidado que se clasifica, es preciso señalar la necesidad de justificar y grafiar en los planos correspondientes, la existencia de los servicios urbanísticos suficientes exigidos en el art. 12 a) del TRLUA .

En el núcleo de Malpica de Arba habrá de tenerse en cuenta, en primer lugar, la posible afección al Monte de Utilidad Pública denominado Z0206, lo que obligaría a su clasificación como suelo no urbanizable especial, de acuerdo con el art. 33 de la Ley de Montes de Aragón. No obstante, a este respecto se tendrá en cuenta lo que establezca el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) en su informe preceptivo. De otra parte, de clasificarse el suelo de este núcleo como suelo urbano consolidado habrá de justificarse y grafarse en los planos correspondientes, la existencia de los servicios urbanísticos suficientes exigidos en el art. 12 a) del TRLUA, del mismo modo que se exige para el núcleo de Biota, respecto de un pequeño conjunto de edificaciones situadas al noreste del núcleo (saneamiento, suministro de energía eléctrica, fundamentalmente).

Además, habrá de aportarse el plano que refleje la red de suministro de energía eléctrica en ambos núcleos urbanos, Biota y Malpica de Arba, -sólo se aporta el de la red de alumbrado municipal.

b) Suelo urbano no consolidado:

Respecto de las unidades de ejecución UE-3 y UE-4, que iban a servir de nexo de unión entre dos barrios, y dado que el ámbito carece de una red de servicios adecuada, deberá acreditarse la condición de suelo urbano de dichos terrenos.

Por otro lado, se recuerda que, en cumplimiento del art. 138 del TRLUA, las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de la superficie.

En las fases posteriores de desarrollo del nuevo PGOU de Biota, deberá concretarse, describirse y regularse con mayor detalle y claridad la zonificación, así como justificarse la compatibilidad de usos diferentes en una misma zona de ordenación y dar solución a los conflictos que, en su caso, puedan plantearse entre esos usos, -por ejemplo entre el industrial y el residencial.

El Plan deberá incluir, también, las Normas Urbanísticas, de tal forma que se encuentre regulada la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano, distinguiendo entre las categorías de consolidado y no consolidado.

C) Con respecto al suelo urbanizable.

Se considera necesario que el nuevo PGOU de Biota incluya en el PGOU una justificación acerca de la edificabilidad máxima prevista en el suelo industrial.

Por otro lado, según el art. 40.1 f) del TRLUA, en el PGOU habrá de fijarse el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitado que se definan y, también, el del conjunto de esa clase y categoría de suelo.

Asimismo, el plan general deberá incluir las determinaciones del régimen de conservación de la urbanización previsto en las áreas de suelo urbanizable.

D) Con respecto al suelo no urbanizable.

De cara a la fase de aprobación inicial deberán revisarse las zonas inundables y clasificar como Suelo no urbanizable especial los terrenos que corresponda, de acuerdo con lo establecido en los art. 16 y 18 del TRLUA.

Deberán realizarse e incorporarse al nuevo PGOU los correspondientes mapas de riesgos, que habrán de ser

informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Ebro y la Dirección General de Interior.

También, se recuerda, en cuanto a la ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable, el plan general incluirá, el régimen de protección de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable especial, de acuerdo con el art. 46.1 del TRLUA. Además, según el art. 46.3 los usos que no estén expresamente permitidos ni prohibidos por el planeamiento se considerarán autorizables con las condiciones establecidas por esta Ley y por la legislación sectorial, en especial, la relativa a la protección ambiental; y según el art. 46.4 el régimen de usos sobre suelo no urbanizable previsto en el plan general de ordenación urbana no condicionará el desarrollo de los planes y proyectos de interés general de Aragón, conforme a lo dispuesto en la legislación reguladora de los mismos.

E) Con respecto a los **sistemas generales**.

En fases posteriores:

Se deberá aportar información acerca de la red de telecomunicaciones.

Se recuerda que el Plan General deberá incluir como ordenación estructural, de acuerdo con el art. 46.1 b) del TRLUA, los sistemas generales, tanto municipales como de incidencia o interés supramunicipal, que aseguren la racionalidad y coherencia con el desarrollo urbanístico y territorial, la posibilidad de contar con servicios suficientes de transporte, abastecimiento energético, de agua y telecomunicaciones y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Deberá diferenciarse los de titularidad pública, por defecto, de los de titularidad privada y uso público.

La disminución de Sistemas Generales observada en el Avance con respecto al vigente instrumento de planeamiento, basada en la titularidad privada de las parcelas sobre los que recaían, no se considera adecuada. Deberá por tanto justificarse tal disminución. Asimismo, deberá incluirse en el Plan General, el sistema previsto para la obtención de los terrenos correspondientes (cesión obligatoria, ocupación directa o expropiación forzosa), y los datos relativos a las cargas económicas derivadas de las actuaciones descritas que recaigan sobre el Ayuntamiento serán incorporados en el estudio económico-financiero del PGOU.

F) Con respecto a la **vivienda planificada**:

Deberán aportarse datos concretos al respecto de cara a la fase de aprobación inicial, de acuerdo con lo indicado en el apartado "Modelo de evolución y ordenación estructural" de estas Conclusiones.

G) Otras **previsiones y recomendaciones**:

Será necesario que en el nuevo PGOU de Biota se aporte una información más concreta acerca de los sistemas de gestión que se prevén en las distintas clases de suelo que se clasifican, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título IV: Gestión Urbanística y siguientes del TRLUA.

Respecto a las explotaciones ganaderas existentes:

- Se identificarán las existentes.
- Además, se recuerda que, de incumplir las distancias al suelo urbano, se deberá atender a lo establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y en la Orden de 28 de febrero de 2011, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009.

Cuando se redacte el PGOU, se recuerda que deberá realizarse un estudio económico sobre el impacto de la actuación en las haciendas públicas como se recoge en el artículo 47, del TRLUA y el artículo 58 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

Se incluirá, como documento integrante del Plan, el correspondiente Catálogo, de acuerdo con el artículo 286.6 de la LUAr.

En virtud de los antecedentes expuestos,

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

PRIMERO.- Informar el Avance del PGOU de Biota en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Biota y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

TERCERO.- Publicar el presente informe 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 27.5 in fine de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

En Zaragoza, a 2 de marzo de 2015.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DEL CPU ZARAGOZA,

Fdo.: Pilar Lou Grávalos.