

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BIESCAS

PARTE DE LIT



**BIESCAS**  
**ASO**  
**YOSA**  
**BETES**  
**PIEDRAFITA**  
**GAVIN**  
**BARBENUTA**  
**ESPIERRE**  
**SUSIN**  
**ESCUER**  
**OLIVAN**  
**JAVIERRE**  
**OROS ALTO**  
**OROS BAJO**



**MEMORIA**  
**ESTUDIO ECONOMICO**

**FEBRERO 2010**

OLANO Y MENDO ARQUITECTOS S. L. P.

**TEXTO REFUNDIDO**



## **ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN**





<b>1. JUSTIFICACIÓN Y RESUMEN DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>4</b>
1.1 Síntesis y Diagnósticos de la situación urbanística del núcleo de Biescas.....	4
1.2 Síntesis y Diagnósticos de la situación urbanística del núcleo de Gavín .....	6
1.3 Síntesis y Diagnósticos de la situación urbanística del resto de núcleos.....	7
1.4 Criterios y objetivos del núcleo de Biescas .....	10
<b>2. GESTIÓN DEL PLAN.....</b>	<b>12</b>
2.1 Aplicación del Plan General en el núcleo de Biescas.....	12
2.1.1 Normas Urbanísticas.....	12
2.1.2 Planeamiento Incorporado.....	12
2.1.3 Áreas de Planeamiento Complementario .....	12
2.1.4 Delimitación de Unidades de Ejecución .....	13
2.1.5 Obtención de suelos destinados a Sistemas Generales .....	13
2.1.6 Desarrollo del Plan General .....	13
2.1.7 Sistemas de actuación .....	14
2.1.8 Distribución de beneficios y cargas.....	14
2.1.9 Cálculo de aprovechamientos .....	14
2.1.10 Reserva de vivienda de protección.....	15
2.1.11 Cálculo de coeficientes de homogeneización .....	15
2.1.12 Aprovechamiento urbanístico subjetivo .....	16
2.2 Aplicación del Plan General en el núcleo de Gavín .....	19
2.2.1 Normas Urbanísticas.....	19
2.2.2 Áreas de planeamiento remitido .....	19
2.2.3 Distribución de beneficios y cargas.....	19
2.2.4 Aprovechamiento urbanístico objetivo.....	19
2.2.5 Aprovechamiento urbanístico subjetivo .....	20
2.2.6 Aprovechamiento medio .....	20
2.2.7 Asignación de aprovechamientos subjetivos.....	20
<b>3. CAPACIDAD DEL PLAN .....</b>	<b>22</b>
3.1 Núcleo Urbano de Biescas.....	22
3.1.1 Suelo Urbano Consolidado .....	22
3.1.2 Suelo Urbano No Consolidado .....	22
3.1.3 Suelo Urbanizable Delimitado .....	22
3.1.4 Reserva de espacios libres .....	23
3.2 Núcleos de Sobremonte.....	23
<b>4. ESTUDIO ECONÓMICO .....</b>	<b>24</b>
4.1 Infraestructuras de la Estructura General del municipio .....	24
4.2 Otros costes derivados de la ejecución del planeamiento .....	25
4.3 Resumen de inversiones públicas en el núcleo de Biescas.....	25
4.4 Resumen de inversiones públicas en el núcleo de Gavín .....	27
4.5 Resumen de inversiones públicas realizadas en el período 1995-2005 en el resto de núcleos.....	28

---



4.6 Resumen de inversiones públicas previstas en aplicación del Plan para un periodo de 16 años en el resto de núcleos.....	29
<b>5. SUPERFICIE DE LAS ÁREAS URBANIZADAS Y NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS .</b>	<b>30</b>
5.1 Justificación .....	30
5.2 Cuadro numérico.....	31



## **1. JUSTIFICACIÓN Y RESUMEN DEL PLAN GENERAL**

### **1.1 Síntesis y Diagnósticos de la situación urbanística del núcleo de Biescas**

Del análisis de la información obtenida una primera conclusión es la heterogeneidad de los resultados demográficos, y en general de todos los aspectos que se dan en el núcleo de Biescas con relación al resto de los núcleos que integran el municipio.

Así, cuando en Biescas las tendencias demográficas dan un ligero decrecimiento paulatino de la población, en el resto de los núcleos, este descenso es preocupante (salvo en el caso de Gavín y Escuer), amenazando casi el abandono de dichos pueblos.

Pero, con ser importante este fenómeno, no es tan determinante como el hecho de que la población ocasional que habita el municipio en época estival es siete veces la población de hecho, aproximadamente.

Esta afluencia masiva no es un hecho referido únicamente a Biescas, sino que pueblos como Barbenuta que en invierno acogen a una o dos familias, en verano multiplican su población.

Estos fenómenos son comunes a los pueblos de montaña y están determinando una modificación trascendental en las economías de estas zonas. El atractivo turístico de la montaña, tradicional desde siempre, se ha visto fuertemente incrementado en la última década, paralelamente al decrecimiento del interés por las costas, cuyo paisaje se ha deteriorado al amparo, en gran parte, de actuaciones urbanísticas reprobables.

Por otra parte la emigración histórica de la población de montaña, y su relativa prosperidad económica en otras zonas, ha determinado la recuperación de las primitivas viviendas unifamiliares para su ocupación en período de vacaciones.

En el caso de Biescas estos fenómenos son evidentes y se puede observar un crecimiento del parque de viviendas de segunda residencia importante, sobre todo en los últimos cinco o seis años coincidiendo con la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias vigentes.

En el contexto económico de una Europa comunitaria cabe pensar que las actividades agrarias y ganaderas o industriales, en términos generales, se desplazarán a otras comarcas con mayores recursos que los nuestros, mientras que por el contrario la oferta de un turismo en contacto con la naturaleza, se podrá ofrecer más allá de nuestras fronteras, en sociedades donde las disponibilidades de tiempo de ocio son superiores.

Desde un punto de vista más estrictamente urbanístico se han detectado diversos problemas, que se precisan corregir, tendentes, en general, a garantizar un desarrollo ordenado del núcleo de Biescas, que palie los efectos causados por el crecimiento último, que ha originado la pérdida irreparable de la imagen de pueblo tradicional.



Los actuales niveles de desarrollo de infraestructuras se han revelado insuficientes para afrontar el crecimiento de población, que aunque temporal, se da en el conjunto del municipio. Así, el abastecimiento de agua es insuficiente en la época estival en la mayor parte de los núcleos habitados, incluido Biescas y las soluciones de vertido son igualmente deficientes.

En este sentido está en estudio la mejora de la captación de agua en Biescas y la construcción de una depuradora de vertidos. En el resto de los núcleos la situación es igualmente deficitaria y se han realizado distintos estudios para la mejora de las infraestructuras de abastecimiento y vertidos que contemplan inversiones muy importantes, que sin embargo, deberán afrontarse progresivamente.

Los problemas propiamente urbanísticos detectados en un primer examen se concentran mayormente en el núcleo de Biescas, por cuanto el resto de los núcleos a excepción de Gavín, Escuer y en menor medida Piedrafita, han tenido un desarrollo mínimo, y sus carencias más importantes están en las infraestructuras claramente insuficientes.

Las propias NNSS se han quedado en una mera delimitación del suelo urbano con alguna zona de ampliación, más como terminación de un tejido urbano discontinuo, que como una ampliación con voluntad de desarrollo.

Por el contrario en el núcleo de Biescas se advierte la existencia de tensiones entre el desarrollo acaecido y los modelos enunciados desde el planeamiento, derivadas a nuestro entender de la falta de concreción en algún caso de las estructuras urbanas que habían de soportar dicho desarrollo, y en mayor medida de la inadecuación de la normativa concreta.

Se ha diluido la trama urbana en aquellas actuaciones realizadas en las Zonas B, de bloque aislado, y los elementos edificados han resultado excesivamente concentrados, de gran tamaño, perdiéndose la escala de las edificaciones tradicionales. Estas actuaciones han liberado mucho espacio libre que se ha organizado independientemente en cada actuación, lo que ha originado una pérdida de la escala de la calle en relación con la edificación, en detrimento de aquella.

En las zonas del casco antiguo y manzana cerrada (Zonas A), han aparecido, igualmente, actuaciones con longitudes de unos 20 o 25 ml. de edificación que alteran la escala y el ritmo de la imagen tradicional de calles notablemente estrechas.

Del mismo modo, el empleo de los espacios bajo cubierta sin limitación de altura ha llevado en algún caso a unos aprovechamientos de hasta dos plantas bajo cubierta, que contrastan con las pendientes (más bien suaves) y materiales tradicionales de la arquitectura heredada.

La inadecuación del esquema viario de Biescas, donde todas las circulaciones interiores se hacen obligatoriamente a través de la Plaza Mayor, se hace más patente en la época estival, generándose graves problemas de tráfico y aparcamiento.



Con respecto al bajo nivel alcanzado en el desarrollo de los suelos de ampliación planteados por las NNSS vigentes cabe señalar que en primer lugar ha descendido notablemente la demanda de nuevas viviendas, en especial las de segunda residencia por lo que las zonas que han cubierto estas expectativas se han concentrado en los suelos más favorables desde el punto de vista de la ordenación y gestión urbanística.

Los suelos urbanos en unidades de actuación se ven favorecidos respecto de los terrenos incluidos en suelos aptos para urbanizar ya que en estos últimos el nivel de cesiones es superior a los primeros para los que el planeamiento ha determinado generalmente la cesión de los viarios como únicas cargas urbanísticas.

Por otro lado, los sectores de suelo apto para urbanizar, en especial los situados al Norte del canal de la Central Biescas II constituyen unas bolsas de suelo a las que el planeamiento no ha dado soluciones de accesibilidad, debiéndose dar ésta a través de la zona del casco antiguo colindante, es decir desde la Plaza del Ayuntamiento por las calles y caminos que nacen en la calle Esperanza y calle Costa, sin posibilidad de realizar operaciones de ampliación de estos accesos.

Del mismo modo, no se han previsto itinerarios alternativos al automóvil, y el sistema de zonas verdes se reduce casi al parque de la Conchada, claramente infravalorado, y a retales del planeamiento.

En el suelo no urbanizable se han dado puntuales edificaciones que al amparo de la normativa de construcción de casetas agrícolas se han convertido en pequeñas viviendas unifamiliares sin las más mínimas condiciones de infraestructuras necesarias y que en la zona próxima al acceso a Oliván están generando una actuación urbanística irregular que es preciso contemplar.

## **1.2 Síntesis y Diagnósticos de la situación urbanística del núcleo de Gavín**

El planteamiento de ordenación urbanística que en el año 1.989 las Normas Subsidiarias Municipales de Biescas establecieron para la ELM de Gavín fue el de propiciar un desarrollo del núcleo con la delimitación de zonas de extensión del casco y, sobre todo, con la inclusión de dos sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

Al contrario que en otros núcleos vinculados al municipio de Biescas, en los que se limitó su desarrollo a los cascos consolidados existentes, en Gavín se proyectó una ampliación más decidida del mismo que se ha visto corroborada en gran parte por las actuaciones emprendidas en el periodo de vigencia de las anteriores NS que han supuesto la edificación de gran parte de la zona de extensión de casco y del desarrollo de uno de los sectores urbanizables.

Diversos factores han contribuido a este impulso urbanístico como la situación de Gavín, próxima a Biescas, con una buena comunicación por la carretera N-260 y en un emplazamiento amable por soleamiento y vistas, el atractivo tamaño del núcleo y la peculiar oferta urbanística de los



suelos urbanizables que, a diferencia de los establecidos en Biescas; limitaron la tipología residencial admisible a la de vivienda unifamiliar en detrimento de los edificios de apartamentos.

Este hecho ha evitado en parte la proliferación de los nuevos edificios de apartamentos de estilo "pirenaico" tan comunes en otros pueblos próximos, lo que ha supuesto un cierto freno a la pérdida de las tipologías tradicionales, confirmando así la bondad de las limitaciones de las NSM.

Las Normas Urbanísticas establecen unas condiciones de volumen de los nuevos edificios a partir de un modelo de manzana cerrada, fijando a continuación ocupación, fondos y alturas máximas, constituyendo una regulación un tanto inadaptada al modo en que se han venido conformando los núcleos tradicionales, en los que la edificación tiene una relación menos estricta con el viario y se emplaza en la parcela con la inclusión de espacios libres interiores y edificaciones secundarias.

Las determinaciones en cuanto a alturas dejan una cierta indeterminación en lo relativo al aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, aunque limita a 3 m la altura máxima de estos

Las Normas Urbanísticas se han limitado en cuanto a las condiciones de adecuación formal de los nuevos edificios, a señalar unas determinadas soluciones constructivas o materiales, pero no establecen limitaciones en cuanto al tamaño y configuración de los edificios o a las pendientes de cubiertas por lo que no queda suficientemente garantizada una adecuada inserción de la nueva construcción.

### **1.3 Síntesis y Diagnósticos de la situación urbanística del resto de núcleos**

El planteamiento de ordenación urbanística que en el año 1.989 las Normas Subsidiarias Municipales de Biescas establecieron para los núcleos integrantes de su municipio fue consecuente con la realidad social y económica de aquellos al proponer una delimitación más o menos estricta del ámbito urbano consolidado y, en el caso de Escuer y de Orós Bajo, señalar una zona de expansión de dicho casco.

El planeador era consciente de la regresión progresiva que se estaba produciendo, manifestada por la pérdida de población y actividad económica casi lineal a lo largo de las últimas cuatro décadas y a su vez, de que este fenómeno, en sí mismo negativo, estaba resultando tremendamente eficaz para preservar las características tipológicas de la estructura urbana y de los edificios del pueblo.

Por ello, las determinaciones de las NSM anteriores, en buena lógica, se limitan a plantear un mínimo y, sin embargo, hacen hincapié en los aspectos estéticos de las nuevas edificaciones.

La realidad de casi la totalidad del periodo de vigencia del planeamiento anterior es que las ya escasas previsiones de desarrollo de aquél se quedaron aún altas, ya que la actividad urbanística se ha limitado prácticamente a la rehabilitación o reparación de algunos de los edificios existentes, permaneciendo de esta manera la totalidad de los núcleos, fuera de los



destinos tradicionales de la actividad promotora de nuevas viviendas, al contrario que otros núcleos próximos de parecidas características como Tramacastilla o El Pueyo de Jaca.

Esta falta de actividad ha evitado la contaminación de la tipología tradicional con los nuevos edificios de apartamentos de estilo "pirenaico", confirmando así la bondad de las limitaciones estéticas de las NSM, que cuando se aplican a edificios de pequeño tamaño, como los que se han dado en este periodo, no impiden su integración en el núcleo existente.

Sin embargo, esta situación comienza a evolucionar en estos momentos, cuando, debido a la fuerte demanda de suelo para la construcción de viviendas de segunda residencia en el Valle de Tena, los altos precios de aquél en los núcleos de la cabecera del valle están haciendo atractivas a los promotores otras localizaciones, en pueblos hasta ahora no contemplados.

Esta actividad inmobiliaria comenzó en el entorno del valle hace ya años con la compra de casas desocupadas, cuya rehabilitación ha sido un factor indudablemente positivo, a lo que siguió la promoción de pequeñas unidades de apartamentos o de viviendas unifamiliares por agentes locales o próximos, mas o menos adaptadas a las tipologías de la arquitectura tradicional. Generalmente, estas promociones se circunscribían a los pueblos más cercanos a las estaciones de esquí del valle, Formigal y Panticosa, y basta dar un paseo por alguno de ellas para comprobar los efectos que han supuesto para la imagen de los antiguos conjuntos urbanos.

En estos últimos años, el Pirineo aragonés está siendo un objeto codiciado por agentes y empresarios urbanísticos de escala nacional y se ha ampliado su campo de actividad a pueblos sin una vinculación necesaria con las estaciones de esquí. Así se están construyendo campos de golf y conjuntos de cientos de viviendas junto a núcleos de un centenar de habitantes.

Estas demandas de suelo para la promoción inmobiliaria han generado unas plusvalías muy jugosas para los propietarios de los terrenos afectados y, a veces, muy pocos beneficios para el conjunto de sus habitantes como colectividad, aunque también han determinado la aparición de una economía inédita basada en la prestación de servicios que va a ser muy importante para el futuro de estos pueblos.

El Plan General deberá afrontar pues esta disyuntiva entre crecer aprovechando la demanda residencial pujante o fijar unos límites que aseguren la pervivencia de determinados valores urbanos o paisajísticos.

Descendiendo de escala, estamos viendo también la dificultad con la que se incorporan las nuevas construcciones a los patrones de la arquitectura tradicional y que desde las normas de construcción de los diferentes planes se han tratado de proteger. Parece que la exigencia de determinados materiales en fachadas o carpinterías y unas alturas limitadas garantizan una adecuada inserción de los nuevos edificios, pero, si se observan estos edificios con detalle,



contienen aspectos o soluciones muy contradictorias con la arquitectura vernácula.

Fundamentalmente se trata de un problema de tipología de vivienda: Se están promoviendo tipos residenciales bien distintos de la casa tradicional que contemplaba una vivienda familiar y determinadas construcciones agropecuarias auxiliares como pajares o cuadras, generalmente entorno a unas eras o espacios libres entre ellos.

Frente a este modelo tenemos la vivienda colectiva, que en el caso de los núcleos en estudio es todavía escasa o inexistente. Esta tipología genera invariablemente la repetición de una vivienda encima de otra con lo que se suceden columnas de huecos similares e, incluso, el aprovechamiento del bajocubierta para una vivienda más, con los mismos huecos que las inferiores pero abiertos, esta vez, en forma de lucernas o de ventanas en el plano de la cubierta. O la aparición de la vivienda unifamiliar adosada o aislada que reproduce un mismo modelo o establece una secuencia de fachadas idénticas en una banda longitudinal.

Y es que existen unas diferencias fundamentales entre la forma en que se han constituido los núcleos de Oliván y Barbenuta, por poner un ejemplo, desde su origen y la manera en que se producen las viviendas actuales y son que las viviendas tradicionales han respondido a necesidades más complejas que el simple habitar y que no se han hecho de vez, sino que han venido sucediéndose a lo largo de once siglos. Estas dos sencillas premisas determinan una arquitectura muy diferente que se han pretendido conciliar recurriendo a la simple homogeneización de los materiales de fachada o cubiertas.

Frente a ello, el Plan General deberá establecer unas determinadas cautelas para evitar el efecto de escenografía que la construcción actual de estilo pirenaico suele propiciar. Entre ellas, establecer unas tipologías adecuadas, limitar los volúmenes de las nuevas edificaciones, evitar las promociones de un número de viviendas simultáneas o impedir la seriación o repetición de un mismo modelo.

Pero también el Plan General debe establecer los medios para satisfacer un nivel de servicios y equipamientos que, proporcionados a los 150 habitantes censados que configuran el tamaño de los núcleos, contribuyan a una mejor calidad de vida y reduzcan la dependencia de servicios de otras poblaciones.

La obtención de suelos para equipamientos y espacios libres debe provenir de la contribución legal de los propietarios de terrenos que resulten incluidos en las zonas de desarrollo urbanístico del municipio, de manera que las plusvalías de la acción urbanística se repartan en beneficio de la comunidad, tal y como establece la regulación urbanística de carácter estatal y autonómico. Para ello, el Plan general podrá prever una serie de necesidades de dotaciones y servicios y asignar su consecución a determinadas áreas de ejecución de nuevo desarrollo.



#### **1.4 Criterios y objetivos del núcleo de Biescas**

Sobre la base del diagnóstico previo que antecede estas líneas, pueden establecerse unas determinadas líneas de actuación para la intervención urbanística.

El Plan General de Ordenación Urbana se plantea como un proceso activo, de gestión compartida desde la participación pública de los ciudadanos. Por ello debe ser plenamente asumido por el Ayuntamiento como principal agente de intervención.

Los objetivos fijados para la revisión del planeamiento se enuncian desde un ámbito más general al ámbito local de Biescas o a cada uno de los núcleos que integran el municipio.

En primer lugar la ordenación urbanística buscará un equilibrio entre la instrumentación del medio natural y el entorno paisajístico como agente activador económico y el desarrollo urbanístico necesario y que dicha instrumentación conlleva.

Si admitimos que buena parte del futuro de Biescas, al igual que otras zonas pirenaicas, vendrá determinado por su capacidad de atracción turística, como de hecho ya se está dando, debemos ser capaces de ordenar el desarrollo que se produzca, de manera que no cuestione el entorno paisajístico objeto de dicha atracción.

Desde esta premisa se deberán orientar actuaciones tendentes al aprovechamiento del territorio con fines lúdicos o deportivos, como pueden ser, circuitos de paseo, de bicicleta de montaña o caballo, deportes de montaña, esquí nórdico, etc., actuaciones que deberán limitarse por su posible impacto sobre el medio natural, que en definitiva es el que da sustento a todas ellas.

El Plan General determinará unos grados de protección del suelo no urbanizable, localizando en su caso aquellas áreas donde se prevean actuaciones como las descritas anteriormente y proponiendo las garantías para que dichas actuaciones preserven del mismo modo el medido natural.

Por otro lado se considera además como elemento de entorno paisajístico la propia arquitectura tradicional del valle, que aunque en el núcleo de Biescas ha perdido su imagen, en el resto de los núcleos se mantiene con diferentes grados de conservación.

En este sentido las actuaciones urbanísticas deberán garantizar la homogeneidad de las propuestas urbanísticas y de arquitectura en relación con los modelos de la arquitectura y el urbanismo heredado.

En segundo lugar, desde el PGOU se impulsará el desarrollo urbanístico de los núcleos que integran el municipio, en complemento al núcleo de Biescas, desarrollado ya en gran medida, y que deberá consolidar su situación y carácter de centro comarcal de servicios.

En este sentido cabe asegurar que, a excepción de dos o tres núcleos, (Gavín y Escuer principalmente) el resto de aquellos no ha obtenido del planeamiento vigente incentivos para su



desarrollo, lo que en muchos de los casos puede estar determinando su abandono en el plazo de breve tiempo.

La acción urbanística deberá proponer actuaciones concretas de desarrollo de dichos núcleos, mejorando las infraestructuras existentes, deficitarias en su mayor parte, de manera que se puedan gestionar nuevos suelos para crecimientos acotados.

Del mismo modo deberán fomentarse la rehabilitación de edificios mediante planes de rehabilitación, que a través de convenios con las Administraciones Provinciales y Autonómicas obtengan las ayudas técnicas y financieras necesarias.

Como tercer objetivo, el PGOU en el ámbito del núcleo de Biescas propone un esquema director del desarrollo urbanístico mediante:

- Un trazado viario que articule las zonas de nueva creación con los barrios tradicionales, jerarquizando dicho viario y recuperando como ejes del mismo los bordes de los cauces de agua (río y canal), completando un anillo que suponga un itinerario alternativo al paso por el centro de la población.
- La potenciación del sistema de dotaciones, que, entre otras, consolide la oferta de Biescas como centro de entrenamiento deportivo.
- La adecuación de las Normas Urbanísticas de manera que las nuevas edificaciones se equiparen sensiblemente, en términos de escala y materiales, a las arquitecturas heredadas.



## **2. GESTIÓN DEL PLAN**

### **2.1 Aplicación del Plan General en el núcleo de Biescas**

#### **2.1.1 Normas Urbanísticas**

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana diferencian el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo. En el Suelo Urbano, tienen carácter de Ordenanza de la Edificación y Uso del Suelo y contienen la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

En Suelo Urbanizable, las Normas Urbanísticas regulan el régimen general de usos del suelo y la edificación, establecen las características de los Sistemas Generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructura y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales, de acuerdo con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación.

En Suelo no Urbanizable, las Normas Urbanísticas establecen el régimen de compatibilidad del uso de suelo y definen el concepto de núcleo de población. Y las condiciones de las edificaciones posibles.

#### **2.1.2 Planeamiento Incorporado**

Por tratarse de un municipio con Normas Subsidiarias anteriores aprobadas, la presente revisión establece como determinaciones del planeamiento anterior subsistentes y que se incorporan a éste el Plan Especial de Reforma integral de la Unidad de Actuación 3 correspondiente a la zona bajo la Peña que se encuentra en fase de ejecución.

#### **2.1.3 Áreas de Planeamiento Complementario**

En el Suelo Urbano del núcleo de Biescas se delimitan una serie de suelos donde es preciso establecer operaciones previas a su consideración como solares edificables.

En suelo urbano, estas operaciones previas son diferentes en cada caso: apertura de nuevos viarios, cesiones de espacios libres o equipamientos, reparcelaciones por problemas operativos derivados de las estructuras de la propiedad actual, terminaciones en unidades ya fijadas, en lo referente a ejecución de infraestructuras. Se detallan para cada unidad las condiciones particulares en su ficha aneja al volumen de Normas.

El proceso de gestión de dichas unidades se llevará a cabo a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, Proyectos de Reparcelación, por el sistema de compensación salvo indicación en contra, y Proyectos de Urbanización.



Las zonas señaladas como Suelos Urbanizables Delimitados se han subdividido en sectores, intentando el acuerdo con los intereses y expectativas de los propietarios de dichos suelos.

#### 2.1.4 Delimitación de Unidades de Ejecución

Las unidades de ejecución se delimitan de forma que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

##### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	CALIFICACION	SUPERFICIE BRUTA	CESIONES TOTALES	CESIÓN VIARIO	CESIÓN EQUIPAM	CESIÓN ESP. LIBRE	SUELO NETO	COEF. EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECH. SUBJETIVO	NÚMERO VIVIENDAS	NÚMERO HABITANTES	PLANEAMIENTO DERIVADO	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%				
<b>BIESCAS</b>														
U. E. 1	GLERA ALTA	EQ	56.407	1.380	1.380	0	0	55,027	0,75	42.305	90	0	0	PE
U. E. 2	LAS VINAS	ED	25.659	(A)						1.058	90	11	32	PR
U. E. 3	LOS PAJAPES	EC	3.670	1.678	843	0	835	1.992	1,05	3.854	90	39	116	PE
U. E. 4	CALLE MAYOR	EC	323	101	101	0	0	222	2,50	808	100	10	30	ED
U. E. 5	LA RAMBLETA	EC	4.214	1.813	213	0	1.600	2.401	1,05	4.425	90	44	133	PE
U. E. 6	ACEQUIA DEL MOLINO	ED	4.249	1.509	1.509	0	0	2.740	0,75	3.187	90	32	96	ED
U. E. 7	LADERA DE LA PEÑA	EC	1.934	880	210	0	670	1.054	1,05	2.031	90	20	61	ED
U. E. 8	AVENIDA ZARAGOZA	ED	1.780	352	352	0	0	1.408	0,75	1.320	90	13	40	ED
U. E. 9	AVENIDA DEL MANZANO	ED	2.185	295	0	0	295	1.890	0,75	1.639	90	16	49	ED
U. E. 10	CRUZITAL	ED	6.008	1.608	884	0	724	4.400	0,20	1.202	90	5	14	ED
PEPRI	BORDAS	EC	2.087	877	877	0	0	1.209		2.810	100	28	84	PE
	<b>SUMA</b>		<b>108.496</b>	<b>8.236</b>	<b>4.989</b>	<b>0</b>	<b>4.124</b>	<b>16.107</b>		<b>19.522</b>		<b>218</b>	<b>654</b>	

- EQ Equipamiento
- ED Edificación discontinua
- EC Edificación continua
- PE Plan especial
- PR Proyecto de reparcelación
- Ed Estudio de Detalle
- (A) Se deben formalizar las cesiones del Plan Parcial original

#### 2.1.5 Obtención de suelos destinados a Sistemas Generales

Los terrenos destinados a sistemas generales que se adscriban a sectores de suelo urbanizable se obtendrán mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación de dichos sectores bien mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión en un sector, bien por ocupación directa, asignándolos aprovechamientos a los propietarios de dichos suelos en sectores excedentarios.

#### 2.1.6 Desarrollo del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana se desarrolla, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales.

En el área de suelo urbano común será suficiente la aprobación del planeamiento general, donde éste contiene su ordenación detallada.

En las unidades de ejecución se precisa la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial.



### **2.1.7 Sistemas de actuación**

Las Normas consideran el sistema de compensación como el más adecuado para todos los sectores urbanizables y suelos de reforma.

La preferencia por el sistema de compensación no impedirá que el municipio pueda modificarlo en determinados casos que no se hayan resuelto en un plazo razonable, en especial con ocasión de la revisión del programa de actuaciones a los cuatro años de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana.

En cualquier caso, la elección del sistema de actuación por el que se opte se llevará a cabo con la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución.

### **2.1.8 Distribución de beneficios y cargas**

Los deberes y cargas inherentes a la ejecución son objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establece.

Tanto en el área de reparto única que se establece en el suelo urbanizable delimitado como en el suelo urbano no consolidado, se delimitan a su vez unidades de ejecución para la gestión urbanística, de características que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda la superficie.

Igualmente, se ha procurado que en el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento relativo entre Unidades de Ejecución del mismo uso característico sea similar, aunque se ha preferido buscar la coherencia urbana y que sea factible su ejecución por encima de otros criterios, como sería el del aprovechamiento idéntico.

Las zonas señaladas como Suelos Urbanizables Delimitados se subdividen en sectores, que se definen intentando el acuerdo de los objetivos municipales con los intereses y expectativas de los propietarios de dichos suelos, y permitiendo distribuir ponderadamente las dotaciones necesarias.

### **2.1.9 Cálculo de aprovechamientos**

En suelo urbano, el aprovechamiento de cada unidad de ejecución se asigna directamente en las fichas correspondientes que figuran en anexo a las Normas. El resultado se refiere siempre a la superficie construible sobre rasante, del uso y tipología característicos de determinada zonificación de suelo urbano. Cada unidad de ejecución constituye un área de reparto independiente.

En el suelo urbanizable, el Plan General fija el aprovechamiento objetivo de cada sector directamente, de modo acorde con las cabidas que admiten sus terrenos. Para el cálculo de los



aprovechamientos lucrativos, se establecen coeficientes ponderadores o de homogeneización que toman en consideración los usos y tipologías edificatorias característicos de cada sector, así como otros elementos relevantes para estimar su valor y costes de desarrollo comparados, de modo que las superficies edificables se transforman en unidades homogéneas de aprovechamiento. El reparto se establece incluyendo las superficies de todos los sectores más los sistemas generales adscritos en una sola área de reparto, equilibrando las diferencias mutuas mediante inclusión de los propietarios de suelos destinados a sistemas en las juntas de compensación respectivas.

#### **2.1.10 Reserva de vivienda de protección**

La entrada en vigor de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida y su aplicación al municipio de Biescas en virtud de de la Disposición adicional tercera del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2.005-2.009 obliga a calcular la reserva legal de aprovechamiento destinado a VPA en el suelo urbanizable delimitado que no tuviese aprobado definitivamente su planeamiento derivado en el horizonte temporal de la ejecución del PGOU.

La Orden de 24 de junio de 2008 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se declaran los municipios de relevancia territorial y se establece el porcentaje de reserva de suelo para vivienda protegida fija para el municipio de Biescas la obligación de reserva en el 10´1 % del aprovechamiento residencial y del número de viviendas lo que supondría una reserva en el caso del suelo urbanizable delimitado de uso residencial del núcleo de Biescas de 10.162´57 m2 de techo y 68 viviendas.

#### **2.1.11 Cálculo de coeficientes de homogeneización**

En el cálculo de los coeficientes de homogeneización no se han tenido en cuenta las distintas tipologías residenciales porque no se pretende fijar, a priori, una determinada especialización de ninguna de ellas para cada uno de los sectores, salvo para el sector 5, exclusivo de vivienda unifamiliar y el 6, de edificación industrial.

Los coeficientes de homogeneización atienden pues a la naturaleza del uso planteado, residencial o industrial, y a las características urbanísticas de cada uno de los sectores y son:



	<b>CH</b>
Sector 1	1.00
Sector 2	1.00
Sector 3	1.00
Sector 4	1.00
Sector 5	0.95
Sector 6	0.85

### **2.1.12 Aprovechamiento urbanístico subjetivo**

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, o por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma antes señalada. En suelo urbano, cada unidad de ejecución constituye un área de reparto, en tanto que se establece otra área de reparto para todo el conjunto de suelos urbanizables delimitados y sistemas adscritos.

En los siguientes cuadros se justifican los derechos sobre el aprovechamiento medio de los suelos urbanizables delimitados implicados y se establecen asimismo los aprovechamientos subjetivos correspondientes a los propietarios de suelos de sistemas generales.

En el cuadro1 se establecen los derechos generados por cada sector o sistema, calculados a partir del aprovechamiento objetivo asignado a los sectores y los coeficientes de homogeneización justificados en el apartado anterior. Se obtiene para cada uno de estos suelos su contribución al aprovechamiento total y se justifica la posibilidad de compensar a los propietarios de sistemas con cargo al exceso de los sectores sobre el aprovechamiento medio aplicado a sus superficies.

El plan parcial y el proyecto de compensación de cada uno de los sectores deberán precisar la asignación de usos de los distintos usos y tipologías residenciales así como de intensidades a las distintas parcelas, para lo que se fija un sistema de incentivos de determinados usos mediante el empleo de los coeficientes de ponderación.

A fin de asegurar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico se debe disponer de unos coeficientes de homogeneización que establezcan la relación entre el uso de la vivienda de protección aragonesa (VPA) cuya reserva resulta obligada en el suelo urbanizable delimitado del municipio de Biescas que no contase con planeamiento parcial aprobado a la entrada en vigor del Decreto 225/2005 y el uso



predominante en todos los Planes parciales – salvo el del sector 5 de Las Pasaderas Norte - que es el de vivienda libre.

<b>Uso</b>	<b>Cp</b>
Vivienda Libre Unifamiliar	1,00
Vivienda Libre Colectiva	0,80
Vivienda de Promoción Privada Régimen Especial (VPA-RE)	0,34
Vivienda de Promoción Privada de Precio General (VPA-PG)	0,40
Vivienda de Promoción Pública (VPA-PP)	0,30
Vivienda de Promoción Privada de Precio Tasado (VPA-PT)	0,45
Servicios terciarios	1.20

De manera que la superficie de techo edificable de las parcelas proyectadas será el resultado del producto de la superficie del techo edificable del uso residencial característico por el coeficiente de ponderación correspondiente.



**CUADRO RESUMEN 1 DE APROVECHAMIENTOS EN EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

	Superficie	Edificabilidad		CH	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
		(a) m <sup>2</sup>	Relativa		Total	Aprovechamiento objetivo (d) UA	Derechos según am (e) = (a)x(am) UA	Exceso aprovechamiento (f) = (d)-(e) UA
			m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			
<b>SECTORES</b>								
1	CANTARRANAS	26.645	0,60	15.987	1,00	15.987	15.034	953
2	ARENOSOS	25.560	0,60	15.336	1,00	15.336	14.422	914
3	LA CONCHADA	26.432	0,60	15.859	1,00	15.859	14.914	946
4	LAS HUERTAS	35.639	0,60	21.383	1,00	21.383	20.108	1.275
5	LAS PASADERAS NORTE	39.703	0,60	23.822	0,95	22.631	22.401	229
6	LAS PASADERAS SUR	33.649	0,75	25.237	0,85	21.451	18.986	2.466
<b>SISTEMAS GENERALES</b>								
	E.D.A.R.	7.256	0	0		0	4.094	-4.094
	Ampliación del cementerio	4.767	0	0		0	2.690	-2.690
<b>TOTAL</b>		<b>199.651</b>		<b>117.624</b>		<b>112.647</b>	<b>112.647</b>	
Aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado					<b>am</b>	<b>0,564</b>		



## **2.2 Aplicación del Plan General en el núcleo de Gavín**

### **2.2.1 Normas Urbanísticas**

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana diferencian el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo. En el Suelo Urbano, tienen carácter de Ordenanza de la Edificación y Uso del Suelo y contienen la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

En Suelo Urbanizable, las Normas Urbanísticas regulan el régimen general de usos del suelo y la edificación, establecen las características de los Sistemas Generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructura y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales, de acuerdo con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación.

En Suelo no Urbanizable, las Normas Urbanísticas establecen el régimen de compatibilidad del uso de suelo y definen el concepto de núcleo de población. Y las condiciones de las edificaciones posibles.

### **2.2.2 Áreas de planeamiento remitido**

En el Suelo Urbano del núcleo de Gavín se delimitan unos terrenos donde es preciso establecer operaciones previas a su consideración como solares edificables. Estas condiciones se detallan en su ficha aneja al presente volumen de Normas Urbanísticas.

El proceso de gestión de dicha unidad se llevará a cabo a través de un Estudio de Detalle, Proyectos de Reparcelación, por el sistema de compensación salvo indicación en contra, y Proyecto de Urbanización.

### **2.2.3 Distribución de beneficios y cargas**

Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establece.

### **2.2.4 Aprovechamiento urbanístico objetivo**

El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, medida en metros cuadrados de la edificación considerada como característica en cuanto a uso y tipología.



### **2.2.5 Aprovechamiento urbanístico subjetivo**

El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie construible del uso y tipología característicos que el titular de un terreno y el Ayuntamiento, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

### **2.2.6 Aprovechamiento medio**

El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución o un sector de suelo urbanizable se calcula dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo de dicho ámbito.

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se calcula dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a cada uno de los sectores que lo integran, ponderando cada sector con relación a los demás, incluyendo en la superficie del suelo urbanizable la correspondiente a los sistemas generales.

### **2.2.7 Asignación de aprovechamientos subjetivos**

En el suelo urbano consolidado el aprovechamiento subjetivo correspondiente al titular de un terreno equivale al objetivo establecido por el Plan.

En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

En el suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado. El exceso de aprovechamiento que resulte, en su caso, corresponderá al Ayuntamiento, que podrá destinarlo para compensar a los propietarios de suelo de sistemas generales.

En el cuadro siguiente se establecen los aprovechamientos de los suelos urbano no consolidado y urbanizable delimitado.



**CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Superficie	Edificabilidad	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Cesión Aprovechamiento	Número de viviendas
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN 1</b>	2.862	0,650	1.860	1.674	186	9
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN 2</b>	1.203	0,650	782	704	78	4
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN 3</b>	2.414	0,688	1.660	1.494	166	25
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN 4</b>	2.382	0,650	1.548	1.548	0	7
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN 5</b>	3.050	0,650	1.983	1.784	198	9
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN 6</b>	4.738	0,650	3.080	2.772	308	14
<b>TOTAL</b>	<b>16.649</b>		<b>10.913</b>	<b>9.976</b>	<b>936</b>	<b>68</b>

<b>PLANEAMIENTO ANTERIOR</b>	17.916	0,650	11.645	10.481	1.165	43
------------------------------	--------	-------	--------	--------	-------	----

**CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS EN EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

Superficie	Edificabilidad	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Medio S.Urbanizable	Aprovechamiento Subjetivo Privado	Aprovechamiento Subjetivo Público	Número de viviendas
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	30 viv/Ha

<b>SECTOR 1</b>	26.994	0,400	10.798	0,400	9.718	1.080	81
<b>SECTOR 2</b>	24.694	0,400	9.878	0,400	8.890	988	74
<b>SECTOR 3</b>	20.776	0,400	8.310	0,400	7.479	831	62
<b>TOTAL</b>	<b>72.464</b>		<b>28.986</b>		<b>26.087</b>	<b>2.899</b>	<b>155</b>

**Aprovechamiento medio del suelo urbanizable = 25208/63019 = 0,400**



### 3. CAPACIDAD DEL PLAN

#### 3.1 Núcleo Urbano de Biescas

##### 3.1.1 Suelo Urbano Consolidado

###### SUELO URBANO CONSOLIDADO

	Superficie de suelo m <sup>2</sup>	Superficie edificable estimada m <sup>2</sup>	Número Viviendas	Número Habitantes
RESIDENCIAL EDIFICACIÓN CONTINUA	91.957	202.305	1.349	4.046
RESIDENCIAL EDIFICACIÓN DISCONTINUA	95.333	71.500	715	2.145
PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO	14.448	19.370	194	581
<b>TOTAL</b>	<b>201.738</b>	<b>293.175</b>	<b>2.257</b>	<b>6.772</b>

##### 3.1.2 Suelo Urbano No Consolidado

	CALIFICACION	SUPERFICIE BRUTA m <sup>2</sup>	CESIONES TOTALES m <sup>2</sup>	SUELO NETO m <sup>2</sup>	COEF. EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SUPERFICIE EDIFICABLE m <sup>2</sup>	NÚMERO VIVIENDAS	NÚMERO HABITANTES
<b>BIESCAS</b>								
U. E. 1	EQ	56.407	1.380	55.027	0,75	42.305	0	0
U. E. 2	ED	25.659	(A)			1.058	11	32
U. E. 3	EC	3.670	1.678	1.992	1,05	3.854	39	116
U. E. 4	EC	323	101	222	2,50	808	10	30
U. E. 5	EC	4.214	1.813	2.401	1,05	4.425	44	133
U. E. 6	ED	4.249	1.509	2.740	0,75	3.187	32	96
U. E. 7	EC	1.934	880	1.054	1,05	2.031	20	61
U. E. 8	ED	1.760	352	1.408	0,75	1.320	13	40
U. E. 9	ED	2.185	295	1.890	0,75	1.639	16	49
U. E. 10	ED	6.008	1.608	4.400	0,20	1.202	5	14
PEPRI	EC	2.087	877	1.210		2.810	28	84
		<b>108.496</b>	<b>10.493</b>	<b>72.344</b>		<b>64.637</b>	<b>218</b>	<b>654</b>

##### 3.1.3 Suelo Urbanizable Delimitado

###### CUADRO RESUMEN DE LA CAPACIDAD TEÓRICA EN EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

	SECTORES	SUPERFICIE BRUTA m <sup>2</sup>	CALIFICACIÓN	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO VIVIENDAS	NÚMERO HABITANTES
1	CANTARRANAS	26.645	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, COLECTIVA Y SERVICIOS TERCARIOS	40	107	320
2	ARENOSOS	25.560	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, COLECTIVA Y SERVICIOS TERCARIOS	40	102	307
3	LA CONCHADA	26.432	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, COLECTIVA Y SERVICIOS TERCARIOS	40	106	317
4	LAS HUERTAS	35.639	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, COLECTIVA Y SERVICIOS TERCARIOS	40	143	428
5	LAS PASADERAS NORTE	39.703	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	40	159	476
	<b>TOTAL</b>	<b>153.979</b>			<b>616</b>	<b>1.848</b>



El Plan General cubren los supuestos de la proyección efectuada, manteniendo una reserva adicional respecto de aquella, tanto en número de habitantes como en número de viviendas.

### 3.1.4 Reserva de espacios libres

	Capacidad teórica	Superficie espacios	Relación
<b>Suelo urbano consolidado</b>	6.772		
<b>Suelo urbano no consolidado</b>	570		
<b>Suelo urbanizable</b>	1.848		
<b>TOTAL</b>	<b>9.190</b>	<b>170.745 m<sup>2</sup></b>	<b>18,58 m<sup>2</sup>/hab</b>

### 3.2 Núcleos de Sobremonte

		CALIFICACIÓN		SUP. BRUTA	SUP. EDIFICABLE	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
ASO		CASCO CONSOLIDADO		8.803	13.205	40	127
		EXTENSIÓN DE CASCO	UE 1	8.871	5.323	35	112
			UE 2	2.108	1.202	8	25
			UE 3	3.289	1.973	13	41
			UE 4	941	621	3	10
	TOTAL			24.012	22.324	99	315
YOSA		CASCO CONSOLIDADO		6.403	9.604	29	93
		EXTENSIÓN DE CASCO		917	550	2	6
			UE 5	1.302	781	3	10
	TOTAL			8.622	10.935	34	109
BETÉS		CASCO CONSOLIDADO		4.864	7.296	22	70
		EXTENSIÓN DE CASCO		955	573	2	6
			UE 5	3.023	1.814	7	22
	TOTAL			8.842	9.683	31	98
<b>TOTAL</b>				<b>41.476</b>	<b>42.942</b>	<b>164</b>	<b>522</b>



## **4. ESTUDIO ECONÓMICO**

El Plan General incluye previsiones para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas en la realización de infraestructuras, en el desarrollo de las actuaciones urbanizadoras, reformadoras o de rehabilitación previstas en los suelos urbanos no consolidados y los urbanizables delimitados, así como en las acciones de protección de espacios libres, recintos de interés cultural o histórico y ámbitos de suelo no urbanizable especial. Esta formulación tiene en cuenta los contenidos y programación de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los instrumentos de planificación sectorial prevalentes.

El estudio económico y financiero del Plan General contiene, de acuerdo con lo prescrito por el art. 58 del Decreto 52/2002:

- a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres públicos, equipamiento comunitario y a los servicios previstos para el suelo urbanizable delimitado.
- b) La misma evaluación referida a las actuaciones que se han previsto para el suelo urbano.
- c) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumirán el importe de la inversión.

### **4.1 Infraestructuras de la Estructura General del municipio**

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y edificación correspondientes a la estructura del territorio o a la implantación de los servicios, según su inclusión en el programa anterior, se estima con arreglo al cuadro siguiente. No se consideran como inversión municipal propiamente dicha las cargas de urbanización que corresponden al municipio por razón de sus propiedades originarias en sectores urbanizables y unidades de ejecución en suelo urbano.

En general se han evaluado los costes de construcción de los sistemas generales incluidos en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y además otras infraestructuras de interés municipal tales como la rehabilitación del patrimonio municipal catalogado y la renovación y ampliación de las redes urbanas en el suelo urbano consolidado.



#### 4.2 Otros costes derivados de la ejecución del planeamiento

En este estudio no se ha considerado la promoción por parte del Ayuntamiento de los aprovechamientos que se le asignan mediante el 10% de cesión en los suelos urbanizables delimitados o en unidades de ejecución por lo que dicho coste no está incluido en el resumen de inversiones.

Además de las inversiones públicas que le corresponden al Ayuntamiento, corresponde a los particulares el desarrollo de las infraestructuras y obras de urbanización de los sectores urbanizables. También es previsible la inversión de otras administraciones de modo directo o mediante subvenciones.

#### 4.3 Resumen de inversiones públicas en el núcleo de Biescas

La relación de inversiones previstas en los diversos conceptos de infraestructuras y edificios públicos queda resumida en el cuadro siguiente.

	<b>Actuación</b>	<b>Estimación de costes miles de €</b>
<b>Sistema viario</b>	Carretera de Orós	DPH y Sub Glera del Sía
	Nuevo puente sobre el Gállego	Sub Glera de Sía
	Apertura calle acceso a la central Biescas II	Sub Cantarranas
<b>Sistema equipamientos</b>	Ampliación del cementerio	1.620
	Urbanización UE 1	324
	Traslado campo de futbol	300
	Ampliación Parque de la Conchada	420
<b>Sistema infraestructuras</b>	Encauzamiento del río Gállego	Ministerio de Medio Ambiente
	Estación depuradora	Ministerio de Medio Ambiente
	Ampliación redes de vertido	360
	Ampliación redes de abastecimiento	240
<b>Protección del patrimonio</b>	Plan Especial del Barrio Alto	250
<b>Total</b>		<b>3.514</b>

Por otra parte los presupuestos municipales de los últimos años arrojan los siguientes datos con relación las principales inversiones y subvenciones de otras administraciones:



Año	INVERSIONES (principales)		SUBVENCIONES (principales)	
1999	nueva traida agua biecas 2ª anualidad	270.000 €	tributos del estado	132.000 €
	acceso a oros desde biecas	90.000 €	dga reserva viñamala	12.600 €
	rehabilitación Iglesia S. Pedro	120.000 €	dga 2ª fase traida aguas a biecas	73.000 €
	urbanización zona recreo escuelas biecas	6.000 €	dga rehabilitación iglesia s. pedro	60.000 €
	infraestructuras barrio la peña	30.000 €	dph 2ª fase traida aguas a biecas	37.000 €
	rehabilitación centro social oros	11.000 €	dph acceso a oros desde biecas	8.500 €
			obispado rehabilitación Iglesia S. Pedro	48.000 €
	<b>TOTAL INVERSIONES 1999</b>	<b>527.000 €</b>	<b>TOTAL SUBVENCIONES 1999</b>	<b>371.100 €</b>
2000	nueva traida agua biecas 2ª fase	75.000 €	tributos del estado	165.000 €
	nueva traida agua biecas 3ª fase	24.800 €	dga traida de agua a biecas	180.000 €
	obras camino tornagua	62.500 €	dga adecuación y mejora calefacción polidep.	12.000 €
	obras infraestructura y zonas verdes	24.000 €	dga reserva viñamala	12.000 €
	infraestructuras en oliván y escuer	24.000 €	dga construcción nave	66.000 €
	mejora infraestructuras viarias	30.000 €	dph obras camino tornagua	29.600 €
	construcción nave	81.000 €	dph infraestructuras en oliván y escuer	20.000 €
	rehabilitación matadero	30.000 €	dph mejora alumbrado sobremonte	15.000 €
	adecuación y mejora calefacción polidep.	36.000 €	dph adecuación y mejora calefacción polidep.	12.000 €
	<b>TOTAL INVERSIONES 2000</b>	<b>387.300 €</b>	<b>TOTAL SUBVENCIONES 2000</b>	<b>511.600 €</b>
2001	abastecimiento agua javierre del obispo	78.000 €	tributos del estado	163.000 €
	traida agua biecas 4ª fase 2ª anualidad	230.000 €	dga fondo cooperación local aragón	93.000 €
	construcción nichos cementerio	60.000 €	dga traida de agua a biecas	120.000 €
	construcción polígono industrial	90.000 €	dga construcción polígono industrial	75.000 €
	remodelación aceras avda. manzano	30.000 €	dga construcción nave pretección civil	161.000 €
	mejora infraestructuras viarias	18.000 €	dga rehabilitación matadero	90.000 €
	construcción nave protección civil 2ª fase	250.000 €	dga rehabilitación residencia 3ª edad	21.000 €
	rehabilitación matadero	120.000 €	dga remodelación pistas de tenis	6.200 €
	rehabilitación residencia 3ª edad	30.000 €	dph abastecimiento agua a javierre	64.000 €
	remodelación pistas de tenis	24.000 €	dph remodelación pistas de tenis	6.200 €
<b>TOTAL INVERSIONES 2001</b>	<b>930.000 €</b>	<b>TOTAL SUBVENCIONES 2001</b>	<b>799.400 €</b>	
2002	abastecimiento agua javierre del obispo	9.000 €	tributos del estado	203.000 €
	traida agua biecas 4ª fase liquidación	150.000 €	dga fondo cooperación local aragón	93.000 €
	construcción nichos cementerio	72.000 €	dga traida de agua a biecas	120.000 €
	construcción polígono industrial 2ª anualidad	72.000 €	dga construcción polígono industrial	60.000 €
	nuevo depósito agua espiere y barbenuta	24.000 €	dga reserva viñamala	12.000 €
	pavimentación avda. manzano	72.000 €	dga rehabilitación matadero	30.000 €
	obras adecuación recinto ferial	24.000 €	dga rehabilitación iglesia de espiere	6.000 €
	rehabilitación matadero 1ª y 2ª fase	155.000 €	dph pavimentación avda. manzano	40.500 €
	rehabilitación iglesia de espiere	9.000 €	dph nuevo depósito agua espiere y barbenuta	18.000 €
	obras acondicionamiento cauce río gállego	207.000 €	canon aprovechamientos áridos río gállego	207.000 €
<b>TOTAL INVERSIONES 2002</b>	<b>794.000 €</b>	<b>TOTAL SUBVENCIONES 2002</b>	<b>789.500 €</b>	



<b>2003</b>	abastecimiento agua a núcleos	172.600 €	tributos del estado	225.000 €
	construcción vertedero "punto limpio"	20.000 €	dga fondo cooperación local aragón	93.000 €
	pavimentación avda. manzano	117.000 €	dga traída de agua a núcleos	110.000 €
	adecuación riberas del río	10.000 €	dga adecuación recinto ferial	30.000 €
	adecuación recinto ferial	90.000 €	dga rehabilitación entorno iglesia S.Salvador	6.000 €
	adecuación de infraestructuras	8.500 €	dph rehabilitación matadero para casa cultura	30.000 €
	equipamiento museo de la torraza	80.000 €	dph pavimentación avda. manzano	54.000 €
	rehabilitación entorno iglesia S.Salvador	7.000 €	dph rehabilitación piscinas pabellón	6.000 €
	rehabilitación matadero 3ª fase	300.000 €	dph adecuación recinto ferial	30.000 €
	rehabilitación piscinas pabellón	25.000 €	comarca rehabilitación matadero	60.000 €
	rehabilitación centro de día - biblioteca	6.000 €	comarca construcción "punto limpio"	9.300 €
	adquisición suelo polígono industrial	60.000 €	comarca adecuación riberas del río	4.000 €
			comarca rehabilitación piscinas pabellón	5.000 €
	TOTAL INVERSIONES 2003	896.100 €	TOTAL SUBVENCIONES 2003	662.300 €

<b>TOTAL INVERSIONES 1999 - 2003</b>	<b>3.534.400 €</b>	<b>TOTAL SUBVENCIONES 1999 - 2003</b>	<b>3.133.900 €</b>
<b>PROMEDIO ANUAL 1999-2003</b>	<b>706.880 €</b>	<b>PROMEDIO ANUAL 1999-2003</b>	<b>522.317 €</b>

Considerando un periodo de cumplimiento del PGOU de 12 años resulta una inversión media de 293.000 € anuales, cuando el total de inversiones previstas con cargo al presupuesto municipal supone una media anual de 706.880 €, por lo que la cifra anterior se ajustaría a las posibilidades de inversión anual del municipio sin recurrir a un endeudamiento especial.

#### 4.4 Resumen de inversiones públicas en el núcleo de Gavín

La relación de inversiones previstas en los diversos conceptos de infraestructuras y edificios públicos queda resumida en el cuadro siguiente.

ACTUACIÓN	INVERSIÓN	SUBVENCIONES
	Año 1 a año 4 Miles de €	SUPRAMUNICIPALES Año 1 a año 4 %
Renovación de la red de abastecimiento de agua	130	100
Reforma y ampliación de la red de saneamiento	60	100
Pavimentaciones de viarios	100	0
<b>total</b>	<b>290</b>	

El total de inversiones previstas con cargo al presupuesto municipal supone una media anual de 25.000 €, supuesta su ejecución en un cuatrienios, cifra que se ajustaría a las posibilidades de inversión anual del municipio sin recurrir a endeudamiento.



#### 4.5 Resumen de inversiones públicas realizadas en el período 1995-2005 en el resto de núcleos

La relación de inversiones previstas en los diversos conceptos de infraestructuras y edificios públicos queda resumida en el cuadro siguiente:

INVERSIONES EN NÚCLEOS				
Año	Concepto	Importe	Subvenciones	
			DPH	DGA
1.995	Centro Social de Oliván	18.491 €		8.414 € 46%
	Abastecimiento de aguas a Barbenuta y Espierre	15.498 €		
	Abastecimiento de aguas a Orós Alto y Orós Bajo	101.473 €	73.924 € 73%	
1.996	Centro Social de Javierre del Obispo	7.644 €		
	Rehabilitación núcleo de Susín	3.606 €		4.808 € 133%
1.998	Mejora abastecimiento de agua a Oliván	76.299 €		55.713 € 73%
	Rehabilitación Centro Social de Orós Alto	39.426 €		
1.999	Infraestructura calles Orós Bajo	103.769 €		
	Adecuación de local consultorio médico en Escuer	28.680 €		14.424 € 50%
	Mejora del acceso a Barbenuta	4.203 €		
2.001	Abastecimiento de aguas a Javierre del Obispo	120.242 €	83.682 € 70%	
	Pavimentación calles de Escuer	36.220 €		
2.002	Reparación de baches en Oliván	5.647 €		
2.003	Agua y saneamiento de Barbenuta y Espierre	81.136 €	18.030 € 22%	8.020 € 10%
2004-2005	Agua y saneamiento de Barbenuta y Espierre	246.419 €		
<b>total</b>		<b>888.753 €</b>	<b>175.636 €</b>	<b>91.379 €</b>
1995-2005 Inversión media anual		88.875 €		
1995-2005 Subvención media anual		26.701 €		



#### 4.6 Resumen de inversiones públicas previstas en aplicación del Plan para un periodo de 16 años en el resto de núcleos

La relación de inversiones previstas en infraestructuras para el desarrollo del PGOU queda resumida en el cuadro siguiente:

Nucleo	Concepto	Inversión	
		Privada €	Pública €
BARBENUTA	Mejora del acceso desde el cruce de Espierre		25.220 €
	Acondicionamiento de la Plaza		191.931 €
	Nuevo vial y aparcamiento UE 1	120.956 €	
ESPIERRE	Apertura de nuevo vial sobre el barranco		25.145 €
	Acondicionamiento entorno de la Iglesia		80.022 €
ORÓS ALTO	Ampliación vial junto a la Iglesia		10.833 €
	Aparcamiento público UE 2	143.120 €	
ORÓS BAJO	Acondicionamiento espacios libres junto a la Iglesia	41.909 €	
	Acondicionamiento espacios libres junto al barranco		49.959 €
	Aparcamiento público junto a la Iglesia	68.777 €	
OLIVAN	Acondicionamiento plaza y espacios libres junto a la Iglesia	254.187 €	
JAVIERRE	Acondicionamiento plaza y aparcamiento público	206.812 €	
	Acondicionamiento espacios libres junto a la Iglesia	10.038 €	
ESCUER	Ampliación red de saneamiento Ues	101.045 €	
	Ampliación red de abastecimiento Ues	84.204 €	
	Acondicionamiento entorno de la Iglesia		90.378 €
SUSÍN	Captación de abastecimiento	51.075 €	
	Red de abastecimiento	16.565 €	
	Red de saneamiento	13.804 €	
	Urbanización de viales	91.410 €	
	total	1.203.902 €	473.488 €
	Inversión media anual para un desarrollo de 16 años	75.244 €	29.593 €

El total de inversiones previstas con cargo al presupuesto municipal supone una media anual de 29.593 €, supuesta su ejecución en cuatro cuatrienios, cifra que se ajustaría a las posibilidades de inversión anual del municipio sin recurrir a endeudamiento.



## 5. SUPERFICIE DE LAS ÁREAS URBANIZADAS Y NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS

### 5.1 Justificación

La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su artículo 77 establece que:

*Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las siguientes:*

- a) Las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectadas, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.*
- b) Las que determinen, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria, **la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados**, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria.*

A los efectos de dar a conocer cual es el número de viviendas (existente y con instrumento de gestión aprobado definitivamente) y las superficies urbanizadas (existentes y con instrumento de gestión aprobado definitivamente) en el momento de la aprobación del presente Texto Refundido, se presenta el siguiente cuadro.



## 5.2 Cuadro numérico

ENTIDADES	NUCLEOS	SUPERFICIE URBANIZADA (m <sup>2</sup> )	SUELO CON INSTRUMENTO GESTIÓN APROBADO (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )	TOTAL Has.	VIVIENDAS EXISTENTES	VIVIENDAS CON INSTRUMENTO GESTIÓN APROBADO	TOTAL VIVIENDAS
<b>BIESCAS</b>	BIESCAS	573.707,00	80.677,00	654.384,00	65,44	2.778	372	3.150
	<b>TOTAL</b>	<b>573.707,00</b>	<b>80.677,00</b>	<b>654.384,00</b>	<b>65,44</b>	<b>2.778</b>	<b>372</b>	<b>3.150</b>
<b>SOBREMORTE</b>	ASO	9.310,00	8.871,00	18.181,00	1,82	sin datos	0	sin datos
	YOSA	7.320,00	0,00	7.320,00	0,73		0	
	BETES	5.819,00	2.359,00	8.178,00	0,82		0	
	<b>TOTAL</b>	<b>22.449,00</b>	<b>11.230,00</b>	<b>33.679,00</b>	<b>3,37</b>		<b>113</b>	
<b>PIEDRAFITA</b>	PIEDRAFITA	24.577,00	0,00	24.577,00	2,46	79	0	79
	BUBAL	32.032,00	0,00	32.032,00	3,20	41	0	41
	<b>TOTAL</b>	<b>56.609,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56.609,00</b>	<b>5,66</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>120</b>
<b>GAVÍN</b>	GAVIN	67.061,00	0,00	67.061,00	6,71	149	62	211
	<b>TOTAL</b>	<b>67.061,00</b>	<b>0,00</b>	<b>67.061,00</b>	<b>6,71</b>	<b>149</b>	<b>62</b>	<b>211</b>
<b>RESTO NUCLEOS</b>	BARBENUTA	8.821,00	0,00	8.821,00	0,88	incluidas en el cómputo de Biescas	0	incluidas en el cómputo de Biescas
	ESPIERRE	10.839,00	0,00	10.839,00	1,08		0	
	SUSIN	3.243,00	0,00	3.243,00	0,32		0	
	ESCUER	33.141,00	0,00	33.141,00	3,31		0	
	OLIVAN	26.847,00	0,00	26.847,00	2,68		0	
	JAVIERRE	9.618,00	0,00	9.618,00	0,96		0	
	OROS ALTO	12.951,00	0,00	12.951,00	1,30		0	
	OROS BAJO	17.319,00	0,00	17.319,00	1,73		0	
<b>TOTAL</b>	<b>122.779,00</b>	<b>0,00</b>	<b>122.779,00</b>	<b>12,28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>TOTAL NUCLEOS</b>		<b>842.605,00</b>	<b>91.907,00</b>	<b>934.512,00</b>	<b>93,45</b>	<b>3.160</b>	<b>434</b>	<b>3.594</b>

Nota: En el nº de viviendas se incluyen apartamentos de alquiler y plazas hoteleras / 6



**En Zaragoza, Febrero de 2010.**

El equipo redactor:

**Daniel Olano Pérez**

**Alberto Mendo Martínez**

**OLANO Y MENDO ARQUITECTOS, S.L**