

ÍNDICE

T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	1
Cap.1 Iniciativa y objeto del PGOU	1
Cap.2 Contenido de la documentación del PGOU.	1
Cap.3 Naturaleza del PGOU, oportunidad y conveniencia.	5
Cap.4 Antecedentes y marco jurídico urbanístico.	5
T. II. MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.	8
Cap.1 Criterios y objetivos de planeamiento	8
Cap.2 Estructura territorial y urbana. Caracterización funcional y modelo de ordenación. ..	9
2.1. Modelo de ordenación.....	11
2.2. Capacidad y densidad	15
2.3. Justificación del establecimiento de vivienda protegida	19
2.4. Justificación infraestructuras urbanas.....	19
2.5. Justificación de dotaciones.....	21
Cap.3 Clasificación, calificación y gestión del suelo.....	26
3.1 Clasificación y calificación de los suelos	26
3.2 Gestión del suelo	31
3.3 Aprovechamiento.....	33
3.4 Sistema de gestión elegido	33
Cap.4 Programa de actuación	33
T. III. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL.	36
Cap.1 Clases y categorías de suelo	37
Cap.2 Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado	39
Cap.3 Sector de suelo urbanizable delimitado	47
Cap.4 Áreas de suelo urbanizable no delimitado	49
Cap.5 Sistemas generales.....	49
ANEXOS.	50
AX.1 Estudio de movilidad I	50
AX.2 Cuadro de síntesis de población.	57
AX.3 Estudio de necesidades de agua	57
AX.4 Justificación energética de los crecimientos previstos.....	62

T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Cap.1 Iniciativa y objeto del PGOU

El presente documento tiene por objeto plasmar los criterios municipales para la evolución urbana del municipio dentro del horizonte temporal que establece la legislación vigente en 20 años.

Su intención es analizar de la manera más fiable posible las características y condiciones del municipio con el fin de establecer los criterios de actuación sobre los terrenos municipales, tanto rústicos como urbanos, dando lugar a una serie de Normas Urbanísticas, que deberán garantizar la adecuación de las actuaciones que se realicen en los mismos.

De esta forma, la Corporación Municipal tendrá los medios necesarios para intervenir de la manera más apropiada para el municipio en las actuaciones constructivas que se promuevan en la localidad. A su vez, los propios vecinos, contarán con acceso a un documento público el cual habrá sido sometido a la participación en su procedimiento de aprobación.

Este planeamiento tendrá que someterse a las determinaciones establecidas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el Reglamento de Desarrollo de la LUA, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda protegida y sus modificaciones, y la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y aquellas determinaciones vinculantes de las normativas sectoriales aplicables.

Cap.2 Contenido de la documentación del PGOU.

Tal y como se establece en el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), el presente Plan General seguirá las determinaciones establecidas en dicha norma para cada una de las fases de la tramitación, por lo tanto, presenta el contenido citado en la misma, la cual establece Documentación de Información, (DI) y Documentos Normativos, (DN).

La información escrita se organiza según los siguientes puntos:

- DI-MD. Memoria descriptiva, en el que se exponen todos los elementos significativos existentes en el municipio, sus características naturales demográficas y ambientales entre otras, que permiten llegar a un diagnóstico adecuado de las actuaciones a proponer.
- DN-MJ. Memoria justificativa, en la que se desarrollan los criterios del modelo elegido y sus determinaciones principales. Se realiza una propuesta basada en el diagnóstico anterior y que pretende ser la base de la organización municipal futura.
- DN-NU. Normas urbanísticas, definen las condiciones generales de los usos y de los suelos, el régimen urbanístico aplicable a cada actuación a realizar en el ámbito municipal.
- DN-AX. Anexos, con fichas resúmenes de los datos de planeamiento y gestión.
- DN-CT. Catálogo, en el que se analizan las edificaciones y elementos a proteger y las características de dicha protección.
- DN-ESE. Estudio de sostenibilidad económica, conteniendo un análisis económico de las propuestas realizadas, determinando su carácter privado o público y concretando sus efectos para el municipio.
- DN-DA. Documentación ambiental, establece el contenido natural del territorio y evalúa la influencia del planeamiento propuesto sobre este. En esta fase de proyecto esto se traduce en el informe de sostenibilidad ambiental.

La documentación gráfica, plasma el contenido de la información escrita a través de planos, por un lado, se representa:

- DI-PI. Planos de información, que exponen la documentación recogida en la memoria descriptiva.
- DN-PO. Planos de ordenación, los que incorporan las determinaciones del planeamiento propuesto.

El índice completo es el siguiente:

DI-MD. Memoria descriptiva

- T. I. ENCUADRE REGIONAL Y NORMATIVO
 - Cap. 1. Caracterización geográfica del municipio.
 - Cap. 2. Marco normativo.
- T. II. ANÁLISIS DEL TERRITORIO
 - Cap. 1. Características naturales y ambientales.
 - Cap. 2. Valores culturales.
 - Cap. 3. Estructura territorial.
 - Cap. 4. Paisaje.
 - Cap. 5. Riesgos.
- T. III. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS
 - Cap. 1. Población y demografía.
 - Cap. 2. Estructura económica.
- T. IV. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA
 - Cap. 1. Estructura urbana y espacios significativos.
 - Cap. 2. Edificación, morfología y tejidos urbanos.
 - Cap. 3. Dotaciones urbanísticas.
 - Cap. 4. Suelo productivo industrial.
 - Cap. 5. Viviendas irregulares y parcelaciones ilegales.
- T. V. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE
 - Cap. 1. Planeamiento general y modificaciones.
 - Cap. 2. Otro planeamiento existente.
- T. VI. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE
 - Cap. 1. Conexiones viarias.
 - Cap. 2. Sistemas de transporte.

DN-MJ. Memoria justificativa

- T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
 - Cap. 1. Iniciativa y objeto del PGOU.
 - Cap. 2. Contenido de la documentación del PGOU.
 - Cap. 3. Naturaleza del PGOU, oportunidad y conveniencia.
 - Cap. 4. Antecedentes y marco jurídico urbanístico.
- T. II. MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.
 - Cap. 1. Criterios y objetivos del planeamiento.
 - Cap. 2. Estructura territorial y urbana. Caracterización funcional y modelo de ordenación.
 - Cap. 3. Clasificación, calificación y gestión del suelo.
 - Cap. 4. Programa de actuación.
- T. III. CUADROS DE SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL
 - Cap. 1. Clases y categorías de suelo.
 - Cap. 2. Ámbitos de suelo urbano no consolidado.
 - Cap. 3. Sectores de suelo urbanizable delimitado.
 - Cap. 4. Áreas de suelo urbanizable no delimitado.
 - Cap. 5. Sistemas generales.
- T. IV. ANEXO DE SÍNTESIS.

Cap. 1. Anexo de síntesis.

ANEXOS

AX.1. Estudio de movilidad.

AX.2. Cuadro de síntesis de población.

AX.3. Estudio de necesidades de agua.

DN-NU Normas Urbanísticas

T. I. DISPOSICIONES GENERALES.

Cap. 1. Disposiciones comunes.

Cap. 2. Régimen urbanístico del suelo.

Cap. 3. Licencias y disposiciones sobre la edificación y usos del suelo.

Cap. 4. Deber de conservación.

Cap. 5. Disciplina Urbanística.

T. II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Cap. 1. Uso Residencial.

Cap. 2. Uso Industrial.

Cap. 3. Uso Terciario.

Cap. 4. Uso Dotacional.

T. III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Cap. 1. Dimensiones y forma.

Cap. 2. Higiene y calidad.

Cap. 3. Dotación de servicios.

Cap. 4. Seguridad y Accesibilidad.

Cap. 5. Estéticas.

Cap. 6. Ambientales y ecoeficiencia energética.

T. IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Cap. 1. Vías públicas.

Cap. 2. Espacios libres públicos.

Cap. 3. Servicios urbanos.

T. V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Cap. 1. Régimen del suelo urbano.

Cap. 2. Regulación de las Normas Zonales.

Cap. 3. Condiciones específicas en suelo urbano no consolidado.

T. VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

Cap. 1. Régimen del suelo no urbanizable.

Cap. 2. Condiciones del planeamiento de desarrollo.

Cap. 3. Condiciones específicas de los sectores de suelo urbanizable delimitado.

Cap. 4. Condiciones específicas en suelo urbanizable no delimitado.

T. VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Cap. 1. Régimen del suelo no urbanizable.

Cap. 2. Condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable.

Cap. 3. Condiciones particulares de los usos en cada categoría de suelo no urbanizable.

Cap. 4. Condiciones de protección y ordenación del suelo no urbanizable.

T. VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Cap. 1. Disposiciones generales.

Cap. 2. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Cap. 3. Instrumentos de gestión.

Cap. 4. Instrumentos de ejecución.

DN-AX Anexos

Ax. 1. Ficha de Datos Generales de Planeamiento.

Ax. 2. Fichas de áreas de SU-NC.

Ax. 3. Fichas de sectores de SUZ-D.

Ax. 4. Criterios de documentación gráfica.

- Ax. 5. Fichas de clasificación de suelo
- Ax. 6. Ficha de calificación de suelo
- Ax. 7. Informes sectoriales.
- AX.8. Cumplimiento de las prescripciones de los informes sectoriales.

DN-CT Catálogos

- T. I Disposiciones Generales.
 - Cap. 1. Condiciones generales de protección del patrimonio cultural
 - Cap. 2. Condiciones generales de intervención.
- T. II Catálogo del patrimonio arquitectónico.
- T.III Catálogo del patrimonio arqueológico y paleontológico.
- ANEXO I. Fichas de Catálogo
- ANEXO II. Fichas de estudio arqueológico.
- ANEXO III Ficha

DN-ESE Estudio de Sostenibilidad Económica

- T.I Objetivos, directrices y estrategia.
 - Cap. 1. Introducción
 - Cap. 2. Objetivos, directrices y estrategia.
- T.II. Análisis del presupuesto actual/liquidable.
- T.III. Proyección económica de la ordenación urbanística.
- T.IV. Balance económico temporal.
- T.V. Cargas Plan Aragonés de saneamiento y depuración.
- T.VI. Seguimiento de la actividad de ejecución.

DN-DA Documentación ambiental

- TITULO I. INTRODUCCIÓN
 - Cap. 1. Datos generales.
 - Cap. 2. Modelo urbano general y crecimiento previstos en la planificación.
- TITULO II. DESCRIPCIÓN DEL PLAN
 - Cap. 1. Justificación de la necesidad y objetivos.
 - Cap. 2 Datos demográficos y evolución prevista.
 - Cap. 3. Superficies de los SUZ y SNU antes y después del Plan.
 - Cap. 4. Necesidades de nuevas infraestructuras y equipamientos.
 - Cap. 5. Desarrollo temporal del proceso urbanizador.
- TITULO III. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS
 - Cap. 1. La Alternativa 0.
 - Cap. 2 Descripción de Alternativas: Alternativa seleccionada.
 - Cap. 3. Clasificación del Suelo: Propuesta.
- TITULO IV. INVENTARIO AMBIENTAL
 - Cap. 1. Descripción del medio natural.
 - Cap. 2. Disponibilidad y estado de conservación de sus recursos naturales.
 - Cap. 3. Principales valores ecológicos y problemas ambientales.
 - Cap. 4. Espacios naturales y protecciones existentes.
- TITULO V. EFECTOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PLAN
 - Cap. 1. Sobre el consumo de los recursos naturales.
 - Cap. 2. Sobre el medio natural y el paisaje.
 - Cap. 3. Sobre el incremento en la producción de emisiones, vertidos y residuos.
 - Cap. 4. Sobre el patrimonio público y municipal.
 - Cap. 5. Sobre la movilidad urbana e interurbana.
- TITULO VI. MEDIDAS CORRECTORAS
 - Cap. 1. Propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias.
 - Cap. 2. Programa de vigilancia ambiental y sistemas indicadores de seguimiento.

TITULO VII. RESUMEN Y CONCLUSIONES

TITULO VIII. CARTOGRAFÍA

DI-PI. Planos de información

- PI-1. PLANO DE ESTRUCTURA TERRITORIAL.
- PI-2.1. PLANO DE USOS DE SUELO TÉRMINO MUNICIPAL
- PI-2.2. PLANO DE USOS DE SUELO NÚCLEO.
- PI-3.1. PLANO DE PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE TÉRMINO MUNICIPAL.
- PI-3.2. PLANO DE PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE NÚCLEO.
- PI-4.1. PLANO DE SERVICIOS URBANOS. ABASTECIMIENTO.
- PI-4.2. PLANO DE SERVICIOS URBANOS. SANEAMIENTO.
- PI-4.3. PLANO DE SERVICIOS URBANOS. ALUMBRADO, RECOGIDA RESIDUOS Y ENERGÍA ELECTRICA.
- PI-4.4. PLANO DE SERVICIOS URBANOS. PAVIMENTOS.
- PI-5.1. PLANO DE ESTRUCTURA CATASTRAL RUSTICA.
- PI-5.2. PLANO DE ESTRUCTURA CATASTRAL URBANA.
- PI-6. PLANO DE ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.
- PI-7. PLANO DE ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.
- PI-8. MAPA DE RIESGOS.

DN-PO. Planos de ordenación

- PO-1. PLANO DE ESTRUCTURA ORGÁNICA. MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.
- PO-2.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL.
- PO-2.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO. NÚCLEO URBANO.
- PO-3. ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO CON ORDENACIÓN DETALLADA
- PO-4.1. CATÁLOGO. TÉRMINO MUNICIPAL.
- PO-4.2. CATÁLOGO. NÚCLEO URBANO.

Cap.3 Naturaleza del PGOU, oportunidad y conveniencia.

El Plan General de Ordenación Urbana de Biota, pretende dotar al municipio de un instrumento de ordenación integral, que recoja por un lado toda la información del municipio, que establezca su modelo de evolución para los próximos 20 años y por otro, que actualice la reglamentación existente a la hora de la realización de cualquier obra o instalación en el núcleo urbano o en cualquier terreno del término municipal.

El desarrollo que ha seguido el municipio en los últimos años ha sido de un declive poblacional, alterado únicamente por el crecimiento de la inmigración de personas extranjeras, principalmente de Bulgaria y Rumania. Como sucede en la mayor parte de pueblos pequeños de nuestra comunidad autónoma, la población residente varía mucho en la época estival. Por lo tanto, el presente plan pretende actualizar el plan existente a la realidad actual, la nueva situación socioeconómica y la legislación vigente. Se planea dotándolo del margen necesario que supone la estimación de un futuro de aplicación de 20 años, en el que las demandas y características pueden variar.

El mayor interés de este plan es dotar al municipio de un instrumento adecuado y realista, que fomente la rehabilitación para conservar la belleza de su casco histórico, que proteja los elementos relevantes y que permita ligeras expectativas de crecimiento.

Cap.4 Antecedentes y marco jurídico urbanístico.

Biota cuenta con un planeamiento anterior, Texto refundido de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Biota, que se toma de base para la realización de este documento. Los núcleos se encuentran, de manera global, en buenas condiciones tanto edificatorias como de servicios, y las nuevas construcciones y las rehabilitaciones realizadas mantienen el carácter propio del mismo. El suelo rural presenta dos importantes condicionantes, aparte de las restricciones ambientales, la proliferación de explotaciones ganaderas y la zona de regadío ligada al canal de las Bardenas.

Actualmente el marco jurídico está determinado por la Ley Urbanística de Aragón de 2009, la cual regula el régimen urbanístico del suelo y la actividad urbanística.

Además, está sometido a las leyes sectoriales que inciden sobre el suelo o los bienes naturales o artificiales dispuestos sobre él.

Así como las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón, aprobadas por la Ley 7/1998, que establecen los criterios generales de ordenación de los municipios de la Comunidad Autónoma de Aragón.

- Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Es esta ley la que establece el Plan general de Ordenación Urbana como principal mecanismo municipal que regula la ordenación urbanística.

La nueva ley aboga por evitar el consumo innecesario de recursos naturales, como es el suelo. Evitando los crecimientos desmesurados, fuera del horizonte temporal máximo de veinte años que se establece para el planeamiento general, que además están, y más en los tiempos actuales, lejos de la realidad económica y social y que desvirtúan el carácter de los núcleos rurales.

Establece condiciones que facilitan el movimiento de aquellos solares vacantes dentro del tejido urbano, a través del régimen de edificación forzosa e incide en las condiciones del deber de conservación y la ruina, tan importantes en los pintorescos pueblos de Aragón, ya que permiten la conservación de su patrimonio edificatorio.

A su vez establece las condiciones que deben cumplir los nuevos crecimientos y las formas de gestionarlos.

Este planeamiento se someterá a la ley vigente, así como al Reglamento de desarrollo de la misma vigente actualmente 52/2002 y se llevará a cabo según la tramitación establecida en la del texto refundido de la ley urbanística en su artículo 48.

- Otras legislaciones urbanísticas

La legislación de ordenación del territorio, Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, establece, entre otras cosas, las estrategias de ordenación y desarrollo territorial de nuestra comunidad autónoma.

Estas analizan de manera el panorama existente en el territorio aragonés, en el cual el 70% de los municipios tienen una población inferior a 5000 habitantes. Entre éstos se encuentra el municipio de Biota. De este modo establece criterios en relación a patrimonio cultural, hidrología, condiciones agrarias, comunicaciones que vertebren de la manera más favorecedora posible el extenso territorio aragonés.

- Legislación sectorial

Las legislaciones sectoriales inciden de manera determinante sobre los instrumentos urbanísticos.

Para llevar a cabo la clasificación de aquellos elementos que requieren alguna clase de protección se han tenido en cuenta la legislación de carreteras, Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón y su Decreto 206/2003, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de

Carreteras, ambas de carácter autonómico. Estas determinan las condiciones de los terrenos de propiedad autonómica, provincial y local, sus zonas de protección estableciendo distancias y actuaciones permitidas y prohibidas en ellas, así como distancias de edificación y criterios para solicitar autorizaciones. Esto nos ha permitido la clasificación de suelo de la carretera autonómica A-127 y A-125.

De idéntica manera sucede con la legislación de aguas, ya sea a través del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (estatal), la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua de Aragón. Ellas nos determinan las condiciones sobre los cauces públicos, en nuestro caso los ríos Arba de Luesia, Farasdues y Riguel y sus zonas de protección. El Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

En relación al patrimonio, además de la legislación estatal, el Gobierno de Aragón aprobó la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural, la cual establece las condiciones a cumplir según las particularidades y catalogación de los bienes. Las cuales tendrán que estar presentes tanto en aquellos Bienes de Interés Cultural que ya han sido declarados, los yacimientos arqueológicos presentes en el municipio y en aquellas construcciones o elementos que se crea adecuado otorgar algunas condiciones particulares para su conservación.

La legislación ambiental asimismo incide de manera intensa sobre el territorio, la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que determina, entre otras cosas la evaluación ambiental de planes y programas, manifestada en este caso por el Estudio Ambiental Estratégico. La Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón y la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos, que incluye las condiciones de los montes de utilidad pública.

Las vías pecuarias también presentan su regulación específica a través de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.

En relación a las explotaciones ganaderas existentes en el término municipal, el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales Ganaderas, modificadas por la Orden de 13 de febrero de 2015, de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, de Política Territorial e Interior, y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por la que se sustituyen varios anexos de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, cuya revisión se aprobó por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón. En ella se establece las condiciones de distancias a núcleos y medidas a tomar en caso de proximidad de las mismas a edificaciones aisladas. Así como la orden DRS/1823/2017, de 19 de septiembre, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y de Alimentación y Fomento Agroalimentario del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, 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, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Si se produjeran afecciones en las instalaciones eléctricas competencia de la Administración General del Estado, éstas estarán sujetas a la normativa sectorial de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y a lo dispuesto en Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de las instalaciones de energía eléctrica.

T. II. MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Cap.1 Criterios y objetivos de planeamiento

El planeamiento general debe ser un instrumento útil para el municipio, con mayor motivo en municipios pequeños como el que nos ocupa. Su misión es regular la totalidad del término municipal y garantizar un buen modelo de evolución urbana para el mismo, respetando y fomentando sus particularidades y creando un marco normativo de referencia ajustado a sus necesidades y conveniencia que desarrolle las previsibles demandas en un horizonte de gestión de 20 años.

Según lo anteriormente descrito el presente plan pretende:

- Clasificar la totalidad del suelo municipal, según los criterios establecidos por las propias condiciones del mismo, en función de una gran variedad de variables analizadas en los documentos de información y atendiendo a criterios de sostenibilidad y uso racional de los recursos naturales.
- Regular el suelo urbano incluyendo aquellas nuevas construcciones en la periferia, nuevas o no, que cuentan con las condiciones necesarias para ser consideradas como tal y que cumplen las condiciones para su inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado según el art.12 de la Legislación urbanística.
- Establecer el modelo de evolución urbana del municipio. En un núcleo como el que nos ocupa se basa en recoger las demandas previsibles dentro del horizonte temporal, regular los espacios semiconsolidados y permitir cierto desarrollo agroindustrial, motor de la economía de la zona.
- Potenciar y clasificar los espacios libres, dotacionales y sistemas generales destinados al ocio y expansión de los vecinos, estén localizados en la clase de suelo que estén.
- Actualizar, como ya se ha dicho anteriormente, las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación, que regulen las actuaciones que se pretendan realizar sobre los volúmenes existentes, así como sobre las nuevas edificaciones, manteniendo las características del tejido existente.
- Crear aquellas nuevas alineaciones que mejoren la circulación interna y la correcta organización volumétrica.
- Proteger aquellos bienes propios del municipio aportando un valor urbanístico tanto a los ya valorados por otras normativas sectoriales, culturales, medioambientales... como otros con un valor representativo relevante para los vecinos, como pueden ser el horno, la ermita y el molino, así como algunas construcciones de mayor valor arquitectónico.
- Definir y delimitar los suelos rústicos que deban recibir una protección especial, resguardándolos de la actividad urbanística y limitando toda actuación sobre ellos, a través de clases y categorías de suelo. Esta protección podrá ser por motivos culturales, ambientales, de riesgos, de infraestructuras, ...
 - Montes catalogados como de utilidad pública, el MUP "El vedado" y los Montes Consorciados "Las canteras y Dehesa Boyal".
 - Las vías pecuarias que discurren por el municipio, Vereda del Corral de las Cuevas, Cañada de Utorre, Cordel de a Uncastillo y batanés, Colada Paso de la Palla y Cañada Real de Longas a Asín.
 - Por su valor cultural los yacimientos arqueológicos, los Bienes de Interés Cultural y el extenso listado de yacimiento arqueológicos.
 - Los ríos que atraviesan el término municipal, el río Arba de Luesia (y el LIC asociado) como cauce principal, pero también lo atraviesan el río Farasdues y el río Riguel.
 - El Canal de las Bardenas y su zona de regadío.
 - El Embalse de San Bartolomé.
 - Las zonas incluidas en el Ámbito de Planes de Protección de Especies Amenazadas (Cernícalo Primilla) y Hábitats.
 - Las vías de comunicación y otras infraestructuras existentes.
 - Zonas relevantes por su valor paisajístico.

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

Cap.2 Estructura territorial y urbana. Caracterización funcional y modelo de ordenación.

Tal y como se extrae de la información del municipio analizada en la Memoria Informativa, como se observa en el territorio y como se aprecia de los datos del censo, el municipio de Biota posee un leve descenso poblacional en los últimos años. Si bien no se prevé una inversión de este proceso de despoblación existen factores que requieren considerarse a la hora de plantear los crecimientos. Por un lado, a pesar de esta tendencia en los últimos años se ha llevado a cabo la construcción de nuevas zonas residenciales principalmente para la ocupación de familias en situación de residencia habitual. Por otro lado, encontramos la situación económica actual que unida a la fuerte influencia agrícola y ganadera del municipio, supone una vía de escape a familias que encuentren en la vida rural una salida al mercado laboral y por otro lado tenemos la inmigración, creciente en los últimos años.

El término municipal se encuentra determinado principalmente, por sus dos núcleos urbanos, por el enclave existente en el término municipal de Ejea de los Caballeros y por el río Arba de Luesia, que recorre el municipio de noreste a sur, atravesando el núcleo de Biota y muy próximo al núcleo de Malpica que se encuentra en una elevación cercana. El Canal de Las Bardenas y el Embalse de San Bartolomé vertebran el territorio junto a las carreteras principales, la A-127 que une los núcleos con los municipios cabecera de comarca y las provinciales CV-626 y CV-628 como acceso y comunicación entre Biota y Malpica de Arba.

Estos elementos, a groso modo, son los principales factores que determinan territorialmente el término. Las infraestructuras internas del núcleo y servicios existentes se consideran adecuadas al municipio.

Las explotaciones ganaderas, debido a su número, requieren de su estudio pormenorizado, todas ellas deberán cumplir las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Si bien el acceso a Biota se produce a través de una carretera autonómica la A-127, vía que cuenta con una rotonda partida como medio de acceso a la CV-626, carretera provincial que da acceso al núcleo de Biota.

Por lo tanto, con carácter general se va a proceder a clasificar y establecer las condiciones en los suelos No Urbanizables de Especial Protección, integrados primordialmente por estos elementos que caracterizan el municipio.

Por otro lado, dado que el municipio presenta dos núcleos urbanos. El núcleo de Biota es atravesado por el río Arba de Luesia, dividiendo el núcleo en dos barrios, en la margen izquierda queda el Casco histórico, y en la derecha zonas residenciales y construcciones agrícolas, así como un ámbito agroindustrial constituido por la cooperativa y una zona semiconsolidada de naves de tamaño medio. Las principales zonas dotacionales se encuentran en la margen izquierda, destacando las zonas deportivas con piscina y polideportivo localizadas en la ribera del río.

El núcleo urbano de Malpica de Arba se conforma como una unidad más o menos compacta en la cima de un montículo al noreste municipal. Se organiza en torno a la Iglesia de Nuestra Señora de Diosol.

Existen variedad de equipamientos, destacando la iglesia, la escuela, las zonas deportivas y el edificio de consultorio médico, centro de día y residencia de la tercera edad, de reciente construcción, y que en el momento de redacción de este plan todavía funciona solo como consultorio médico.

Desde el punto de vista del territorio son resaltables dos elementos, en el núcleo de Biota, la influencia que produce en el río Arba de Luesia, ya que existen zonas del suelo urbano afectadas por las avenidas del río, para las que habrá que establecer condiciones especiales. En relación al núcleo de Malpica de Arba, se trata de su ubicación completamente rodeado por el monte de utilidad pública MU "El Vedado" limitando completamente su crecimiento.

La siguiente ortofoto muestra el estado actual del núcleo de Biota.



La siguiente ortofoto muestra el estado actual del núcleo de Malpica de Arba.



2.1. Modelo de ordenación

Por tanto, el modelo que se propone para el municipio contiene las siguientes premisas:

A. En Suelo Urbano

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

En el núcleo urbano de Biota se pretende:

- Integrar en la clasificación de suelo urbano algunos suelos adyacentes a la delimitación del suelo urbano que cuentan con los servicios necesarios (acceso rodado, abastecimiento y saneamiento de agua y suministro de energía eléctrica) y se encuentran integrados en la trama urbana. Como sucede en algunas zonas perimetrales y principalmente al sur del núcleo en el camino hacia el cementerio, donde aparece un conjunto urbano residencial.
- Dentro del suelo urbano consolidado propuesto se encuentran edificaciones en estado ruinoso y solares sin edificar, si bien estas no son muy numerosas. A su vez, se han incluido en esta categoría de suelo parcelas perimetrales que cuentan con los servicios necesarios a pesar de estar sin edificar. Se ha optado por incluir en suelo urbano la parte de dichas parcelas que se encuentra a 20 metros del vial de acceso y que cuenta con los servicios, entendiendo que da respuesta a la posible edificación adecuada al tejido urbano.
- Dentro del suelo urbano consolidado se fomentará el principio de rehabilitación frente a la construcción de nuevas edificaciones. Con la rehabilitación se pretende la conservación del patrimonio urbano de valor arquitectónico e histórico, conservación del tejido urbano evitando el vaciado del casco antiguo de ambos núcleos, Malpica de Arba y Biota, supone un ahorro de los costes urbanísticos por la extensión superficial del núcleo urbano, además de un ahorro en el territorio, y supone un aprovechamiento racional del parque inmobiliario actualmente desocupado.
- Regularizar el perímetro urbano establecido en el plan anterior, para dar cabida a nuevas edificaciones y para regular parcelas agrícolas periféricas que no merecen, a priori, la consideración de suelo urbano, principalmente en el barrio de la Venta, donde existen un menor grado de urbanización, aunque el ayuntamiento tiene previsto completar la urbanización de algunas calles.
- Proponer un crecimiento realista de suelos urbanos residenciales y usos agroindustriales que dé respuesta a las plausibles demandas durante el periodo de vigencia del plan. Esta respuesta se propone a través de suelos urbanos no consolidados que resuelvan zonas perimetrales o interiores a la trama urbana sin el suficiente grado de urbanización para dar una cobertura adecuada al ciudadano.
- Se proponen zonas de tratamiento del suelo urbano que no alcanza la condición de urbano consolidado, a través de cuatro ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado. Estos suelos pretenden resolver y dar respuesta a ámbitos semiconsolidados. de este modo se propone:
 - o **SUNC UE1**, localizada en el interior de la trama urbana pretende solucionar el problema de edificación, urbanización y conexión entre la calle San José y el camino Corral Lobo. Se trata de la zona central de una gran manzana, cuyas parcelas centrales se encuentran sin edificar. Sería conveniente la conexión de las dos calles a través de un vial interior que además redujera el tamaño de la manzana para adaptarse al tejido urbano de la localidad. Será necesario valorar y considerar la diferencia de cota entre las dos calles. Se plantea ordenación pormenorizada.
 - o **SUNC UE2**, localizada en la zona próxima a los nuevos crecimientos. Se ubica al sur del núcleo urbano junto a fincas de carácter residencial y próxima a los nuevos

equipamientos. Pretende responder a la posible demanda de vivienda unifamiliar en hilera, tipología más realizada en los últimos años.

- **SUNC UE3**, localizada en el barrio de la Venta, pretende crear un ámbito de suelo para la dotación de vivienda protegida. Se trata de una zona de extensión de las viviendas protegidas ya existentes. El ámbito deberá resolver su complicada geometría y la interrelación entre las zonas residenciales y las zonas agroindustriales a las que se encuentra anejo.
- **SUNC UE4**, localizada en el barrio de la Venta. Se trata de un crecimiento de uso agroindustrial, pretende consolidar un ámbito semidesarrollado y semiurbanizado, en el que ya existen trazas de parcelación y naves edificadas. Deberá, al igual que el anterior, solucionar la relación entre usos residenciales y agroindustriales, mediante la inclusión de medidas correctoras específicas para la mitigación de olores, ruidos, vibraciones, impacto visual, etc...
- Proteger aquellos elementos y edificaciones que por su valor arquitectónico, arqueológico, ambiental o cultural merezca la pena destacar para garantizar la preservación de la imagen e historia municipal.

En el núcleo urbano de Malpica de Arba se pretende:

- Integrar en la clasificación de suelo urbano algunos suelos adyacentes a la delimitación del suelo urbano que cuentan con los servicios necesarios (acceso rodado, abastecimiento y saneamiento de agua y suministro de energía eléctrica) y se encuentran integrados en la trama urbana. Como sucede en algunas edificaciones adyacentes a la calle Conde Aranda próximas a la rotonda.
- Dentro del suelo urbano consolidado propuesto se encuentran edificaciones en estado ruinoso y solares sin edificar. Dadas las características de Malpica de Arba, de muy pequeña dimensión y sin expectativas de crecimiento, estos suelos vacantes y edificaciones a reutilizar son suficientes para satisfacer una posible demanda. Además, este núcleo tiene limitado su crecimiento al encontrarse completamente rodeado por el monte de utilidad pública.
- Proteger aquellos elementos y edificaciones que por su valor arquitectónico, arqueológico, ambiental o cultural merezca la pena destacar para garantizar la preservación de la imagen e historia municipal.

Tal y como se ha comentado, el primer criterio es definir una clasificación de suelo que se ajuste a la realidad existente en los núcleos.

B. En Suelo Urbanizable

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

Se tiene en cuenta que, tradicionalmente, la agricultura es una de las actividades más desarrolladas por la población de Biota, siendo ésta uno de los pilares de la economía del municipio. La cooperativa, a su vez, contribuye notoriamente al desarrollo de la misma, efectuando importantes inversiones en aumentar sus capacidades de producción y en mejorar la calidad, el medio ambiente y la seguridad de sus instalaciones, actividades, procesos y productos. Es por ello, que el suelo no urbanizable se prevé para su futura ampliación, ya que no cabe en otro municipio, aunque exista oferta de este tipo de suelo en los municipios circundantes. Con la previsión de este suelo, destinado prácticamente a la ampliación de las instalaciones de la cooperativa, se favorece la consolidación de la estructura económica del municipio, la población, y, en definitiva, el futuro del municipio.

C. En Suelo No Urbanizable

- Clasificar la totalidad de la superficie municipal.
- Establecer las categorías de suelos que presenten algún tipo de protección y determinar las características de esta protección.
- Se clasifican diferentes suelos según criterios que corresponden a:
 - Poseer la condición de bienes de dominio público o estar sujetos a servidumbres u otras limitaciones, cuyo régimen jurídico demande la necesaria preservación de sus características.
 - Estar sujetos a algún tipo de protección por la correspondiente legislación, dirigidas a la preservación de la naturaleza, fauna, flora, patrimonio histórico o cultural, o de medio ambiente, en general.
 - Ser objeto de protecciones y otros planes supramunicipales que impliquen su exclusión de cualquier proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
 - Ser necesario el mantenimiento y preservación de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios dotaciones o equipamientos públicos o de interés general.
 - Proceder a la preservación del carácter rural de la zona, según sus valores agrícolas, ganaderos, forestales o análogos.
 - Presentar riesgos naturales.
 - Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del término municipal.
- Establecer el Suelo No Urbanizable Genérico y las condiciones de las instalaciones, actuaciones y obras que pueden llevarse a cabo en el mismo, protegiendo parte del mismo según sus características.

A continuación, se incluye una tabla comparativa de la clasificación de suelo propuesta entre el planeamiento existente y el propuesto en este planeamiento general. Del mismo podemos extraer las siguientes conclusiones:

- Se reduce el suelo urbano consolidado ya que se ajustan los suelos periféricos incluyendo las zonas consolidadas y dejando en suelo no urbanizable zonas periféricas que no cuentan con todos los servicios necesarios, al mismo tiempo que se incrementa el suelo urbano no consolidado.
En Malpica de Arba solo se reajusta la delimitación de suelo urbano.
- Se incrementa el suelo urbano no consolidado, recogiendo zonas que se encuentran a medio consolidar, como la zona agroindustrial del barrio de la Venta
- Se reduce el suelo urbanizable delimitado, entendiendo que la reserva de suelo para una futura ampliación de la cooperativa no requiere de tanta previsión.
- En relación a los sistemas generales, indicar que solo se incluyen en la tabla de este planeamiento general los existentes en Suelo Urbano Consolidado, Por tanto, la reducción de Espacios libres y zonas verdes se debe a que se ha incluido una amplia zona verde (talud de ribera) en la Unidad de Ejecución 2, zona que antes estaba incluida en suelo urbano consolidado. Y la reducción de equipamientos, a que las zonas deportivas consideradas en el planeamiento vigente exceden ampliamente la superficie real materializada en ese uso, el presente plan ha delimitado solo aquellas zonas que presentan un uso deportivo real.

CLASE			NNSSTR		PGOU NUEVO	
			Superficie (Ha)	%	Superficie (Ha)	%
SU	SU-C	URBANO CONSOLIDADO	49,85	0,39%	39,94	0,31%
	SU-NC	URBANO NO CONSOLIDADO	3,27	0,03%	6,49	0,05%
SUZ	SUZ-D	URBANIZABLE DELIMITADO	10,19	0,08%	2,81	0,02%
	SUZ-ND	URBANIZABLE NO DELIMITADO	0,00	0,00%	0,00	0,00%
SNU	SNU-G	NO URBANIZABLE GENÉRICO	6.015,44	46,73%	8.628,18	67,03%
	SNU-G/EP	NO URBANIZABLE GENÉRICO DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO			2.228,95	17,32%
	SNU-G/Pa	NO URBANIZABLE GENÉRICO DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE			76,21	0,59%
	SNU-E/EN	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL	6.807,01	52,88%	368,74	2,86%
	SNU-E/EC	NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL			66,59	0,52%
	SNU-E/RN	NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES			947,12	7,36%
	SNU-E/ES	NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS			506,65	3,94%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL BIOTA			12.871,68	100%	12.871,68	100%

SISTEMAS GENERALES Y D.L. EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SG	SG-DV	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	6,33	49%	4,44	28,33%
	SG-DE	DE EQUIPAMIENTOS	4,33	33%	0,97	6,18%
	SG-DI	DE INFRAESTRUCTURAS	2,34	18%	10,18	64,87%
	SG-SU	DE SERVICIOS URBANOS	0	0%	0,09	0,62%
			13,00	100%	15,86	100%

2.2. Capacidad y densidad

Según datos de Instituto Aragonés de estadística Biota contaba en 2011 con las siguientes cifras de vivienda, siendo la mayor parte de las mismas de vivienda unifamiliar.

Viviendas principales	394	55%
Viviendas de segunda residencia	163	23%
Viviendas vacías	154	22%
Totales	711	

Estas viviendas se localizan en el Suelo Urbano Consolidado de los dos núcleos según catastro, lo que supone una densidad media de unas 30 viv/ha. De la tabla anterior se puede extraer que el municipio cuenta con un alto porcentaje de viviendas de segunda residencia.

En este sentido, y tal y como se ha indicado en la memoria descriptiva, tenemos:

MALPICA DE ARBA					
	Superficie	nº parcelas	Viv/Ha	Hab. reales	hab. Potenciales
SUC	20.771,31	93,00	44,68	17	232,50
		Posible crecimiento en suelo urbano consolidado			
		viv ruinosas 12%			
		11			27,50
		solares 12%			
		11			27,50

Como se desprende de la tabla anterior Malpica de Arba cuenta con 17 habitantes, pero su casco urbano podría albergar hasta 230 habitantes (considerando 2,5 habitantes por vivienda). De estos, en torno a 55 podrían utilizar edificaciones en estado ruinoso o solares vacantes.

BIOTA						
	Superficie	Superficie (sin agroindustrial)	nº parcelas	Viv/Ha	hab	hab. Potenciales
SUC	378.565,70	342.146,53	752,00	21,98	1.005,00	1.992,50
		Posible crecimiento en suelo urbano consolidado				
		viv ruinosas 1,5%				
			11,28			28,20
		solares 6%				
			45,00			112,50

La situación en el núcleo de Biota es diferente, cuenta con un parque edificatorio en general en buen estado y, aunque cuenta con ciertos solares vacantes, se trata de un núcleo compacto, cuyas zonas vacantes se encuentran principalmente en zonas perimetrales.

De este modo, analizando la ocupación del suelo urbano consolidado municipal, podemos ver que:

- Malpica de Arba cuenta con un alto porcentaje de viviendas en ruina y solares vacíos.
- Biota cuenta con un parque de viviendas en buen estado, y ciertos huecos en su zona urbana.

De este modo, haciendo un análisis de los usos del parcelario existente, vemos que en el núcleo de Malpica de Arba el uso predominante es el residencial, existiendo un porcentaje considerable de edificaciones en estado ruinoso y deshabitadas. Solo existen algunas edificaciones de uso agrícola/almacén en la zona de acceso. Con carácter dotacional solo cuenta con la iglesia y una zona de juegos infantiles al margen de la carretera. Dada su ubicación, se encuentra rodeada de monte y zonas verdes de paseo y estancia, como la Fuente del Diablo.

En relación al núcleo urbano de Biota, el uso principal es el residencial apareciendo el agrícola/almacén principalmente en zonas perimetrales y en el Barrio de la Venta, ámbito con una morfología más desordenada y definida. En este barrio también encontramos los dos complejos agroindustriales, la cooperativa y el ámbito semidesarrollado que se localiza junto al río. En relación a las dotaciones, Biota cuenta con varios elementos, aunque solo uno localizado en el Barrio de la Venta.

Para evaluar el número de viviendas necesaria para satisfacer las necesidades de la población nos basaremos en dos hechos:

- La evolución de la población:

Año	Población
1996	1255
1998	1261
1999	1238
2000	1222
2001	1218
2002	1202
2003	1179
2004	1169
2005	1143
2006	1139
2007	1135
2008	1138
2009	1131
2010	1115
2011	1095
2012	1073
2013	1036
2014	1022

Con estos datos obtenemos las siguientes conclusiones:

- en una situación de descenso poblacional de manera paulatina, en un orden del 1,22%, y teniendo en cuenta solo este parámetro, se prevería que de aquí a 15-20 años de vigencia del plan con un decrecimiento similar, la población de Biota se vería reducida en torno a 800 personas.
 - Tal y como se ha indicado en la memoria descriptiva, Biota cuenta con inmigración, de entre el 3 y el 5% en porcentaje de población en los últimos años, generalmente de origen europeo y ligados al trabajo en el medio rural. En la época actual, este balance puede verse incrementado y compensar el leve decrecimiento poblacional por envejecimiento.
 - A su vez, por la situación socioeconómica actual, la actividad agropecuaria puede incrementarse, lo que podría suponer atraer cierta población. Biota cuenta con

elementos que pueden favorecer el desarrollo agropecuario, su ubicación entre Ejea de los Caballeros y Sádaba, el Canal de las Bardenas y la existencia de suelos para la consolidación de un ámbito de carácter agroindustrial pueden revertir el despoblamiento actual.

- En relación al punto anterior, es necesario indicar la puesta en marcha de Planes de Fomento del Desarrollo Rural dentro de las políticas de recuperación de las zonas rurales.
- Como se ha indicado, a pesar del decrecimiento poblacional de los últimos años, ha existido en el núcleo de Biota zonas de desarrollo urbanístico, principalmente a modo de vivienda habitual, y en general, ocupadas por familias jóvenes que buscan en el mundo rural una alternativa a la situación socioeconómica actual.
- De este modo, en esta situación, se prevé un leve crecimiento de población, ligado al uso de la tierra y un incremento de la inmigración.
- En relación a la estructura social, es necesario asumir la dificultad de instalación de polígonos industriales y otro tipo de actividades ligadas a los mismo y a infraestructuras, ya no sólo por las vías de comunicación, que no son del todo deficitarias, sino porque cuenta con ciudades próximas de mayor entidad y con mejores vías de comunicación. Si bien es cierto que no es descartable la aparición de empresas del sector agropecuario y servicios que requieran de pequeños espacios en polígonos como por ejemplo talleres, empresas de manufacturación de la zona...con lo que cuenta con el polígono agropecuario semidesarrollado y semiocupado en el Barrio de la Venta.
- Dada la ubicación de Biota, sí se puede esperar una demanda de población de segunda residencia que pretenda disfrutar de su entorno natural. Es más, el núcleo ya cuenta con más de un 23% de viviendas de segunda residencia. Asumiendo esta previsible demanda, que suele solicitar parcelas de carácter unifamiliar en hilera, ha sido el tipo más desarrollado en los últimos años en Biota.
- En este sentido es necesario indicar respecto a los solares existentes y las edificaciones en estado ruinoso como alternativa al crecimiento:
 - La dificultad que supone en muchas ocasiones incorporar al mercado edificios y solares de este tipo, dado su grado de deterioro o estado de ruina, y la accesibilidad al mismo para la realización de los trabajos de construcción necesarios.
 - Que la previsible principal demanda de Biota se centrará en parcelas de viviendas unifamiliares (aisladas o pareadas) con parcela.
- Las áreas de suelo en las que se proponen los crecimientos urbanos responden a varios aspectos; principalmente se plantean para:
 - completar ciertos espacios vacantes, que, desde el punto de vista de la estructura y ordenación del núcleo, se incorporan de manera natural al proceso urbanizador dada su ubicación, en algunos casos dentro de la propia trama, o por ser zonas perimetrales con un alto grado de antropización, óptimas para definir el límite del núcleo y la transición entre el núcleo y el campo.
 - con la ordenación de estos espacios se incorporan nuevos viales que conectan espacios ya consolidados y prolongan viales ya planteados de forma natural. En general, estos espacios, actualmente, se encuentran fragmentados, aislados y desvinculados de la trama urbana, formando espacios urbanos residuales.

Por tanto, el núcleo de Malpica de Arba se considera limitado a un desarrollo urbanístico, ya que:

- Se encuentra completamente rodeado por la delimitación del Monte de Utilidad Pública "El Vedado".
- El núcleo urbano existente cuenta con un alto porcentaje de viviendas en ruina y solares que lo hacen suficiente para un posible desarrollo de vivienda de primera o segunda residencia.

Mientras que, en el núcleo de Biota, y a pesar de existir cierta posibilidad de crecimiento en la zona consolidada, se propone lo siguiente:

- Una zona de suelo urbano no consolidado junto a las zonas de nuevos desarrollos con vistas a resolver principalmente futuras demandas de suelo, en tipologías aisladas, pareadas o en hilera en primera y segunda residencia.
- Una zona de suelo urbano no consolidado que dé respuesta a una zona de vacío y desorden urbano entre las calles San José y San Jorge. Necesaria para resolver este ámbito urbano, tanto en relación a su consolidación, como su edificación, urbanización y circulaciones.
- Una zona de suelo urbano no consolidado de uso residencial en el barrio de la Venta en continuación a las viviendas existentes, que permita crear una reserva de suelos municipales para la futura creación de vivienda protegida.
- Un ámbito de suelo urbano no consolidado que permita garantizar el correcto desarrollo del polígono agroindustrial a medio desarrollar en el Barrio de la Venta.
- Finalmente se propone un ámbito de suelo urbanizable delimitado como previsión de una posible futura ampliación de la cooperativa agrícola.

Con estos criterios, la ampliación propuesta incluye ciertos solares perimetrales que cuentan con la disposición y los servicios suficientes y tres ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial y uno de agroindustrial. Esto se completa con un ámbito de Suelo Urbanizable, como reserva para una posible futura ampliación de la cooperativa.

	Superficie	Viv/Ha	nº viviendas máximo	Hab/viv	Hab potenciales
SUNC UE1 (uso residencial)	8.170,30	35,00	28,60	2,5	71,50
SUNC UE2 (uso residencial)	9.064,90	35,00	31,72	2,5	79,30
SUNC UE3 (uso residencial)	12.085,47	30,00	36,25	2,5	90,62
SUNC UE4 (uso agroindustrial)	35.603,81	0	0	-	-
			96,57		241,42

		BIOTA			MALPICA DE ARBA		
Habitantes actuales		1.005,00			17,00		
Habitantes en suelo urbano consolidado	viv ruínosa	28,20	3%	14%	26,50	162%	324%
	solares	112,50	11%		26,50	162%	
Habitantes SUNC	SUNC UE1	71,50	7%	24%			
	SUNC UE2	79,30	8%				
	SUNC UE3	86,14	9%				
	Incremento	382	38%		53		324%

La densidad actual del suelo urbano consolidado es de 22 viviendas por hectárea actualmente, si consideráramos la consolidación completa del suelo urbano, se incrementa hasta 24 viv/ha. El hecho de que la densidad en suelo urbano no consolidado considerada sea superior al existente en el suelo urbano consolidado, es debido a dos razones. Primero que se trata de un valor máximo, y segundo que los nuevos crecimientos realizados en Biota presentan una densidad muy alta, se trata de edificaciones en hilera en parcelas pequeñas, lo que origina una alta densidad. de este modo y, teniendo en cuenta las características descritas, se ha optado por una densidad de 35 viv/ha en los suelos urbanos no consolidados de residencial libre y de 30 viv/ha en el destinado a vivienda protegida, esta disminución se debe a la forma compleja del ámbito y a la necesidad de garantizar la correcta separación del ámbito destinado a vivienda a protegida y la zona agroindustrial.

No obstante, se considera que el aumento de población que aportan las zonas de suelo urbano no consolidado propuestas, son equilibradas y viables, y solo suponen un aumento de un 4,31%, respecto al

total. El crecimiento de población que se plantea se debe al aumento de demanda de segunda residencia, que no cuenta como población habitual ni censada, y al aumento de asentamientos de nuevas familias en los últimos años, que buscan principalmente, en los núcleos de carácter rural como Biota, nuevas oportunidades laborales, con expectativas de progreso y estabilidad, y mejora de su calidad de vida respecto a las grandes urbes. Todo ello se acompaña de la ampliación de los suelos con uso global industrial, en los que se ha previsto una ampliación de la Cooperativa Agrícola, que generará más puestos de trabajo, y la regulación, mediante el desarrollo de unidad de ejecución, del pequeño polígono que alberga también los usos de carácter agroindustrial, promoviendo así la implantación de pequeñas empresas, principalmente de carácter local, de tipo agroindustrial, servicios, pequeños almacenes, etc... Ambos tipos de suelo son necesarios para detener la pérdida progresiva de población, que, aunque sea un proceso muy lento, y cuyo principal obstáculo es el envejecimiento de la población, se intenta frenar mediante la oferta de vivienda y posibilidad de trabajo en el mismo núcleo. Se plantea también una zona de uso residencial destinada a vivienda protegida, ofreciendo así a la población más joven la posibilidad de asentarse en el municipio y no abandonar el área rural.

2.3. Justificación del establecimiento de vivienda protegida

En relación a la necesidad de establecer viviendas de protección pública decir que Biota, tal y como se establece en el artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida y en la Orden de 24 de junio de 2008, del consejero de obras públicas, urbanismo y transportes, por la que se declaran municipios de relevancia territorial y se establece el porcentaje de reserva de vivienda protegida, no presenta obligación de reservar terrenos para la realización de viviendas de protección.

Si bien es voluntad del ayuntamiento el establecimiento de un ámbito de Suelo Urbano no Consolidado, en la que además el suelo es de propiedad municipal, para la reserva de suelos destinados a vivienda protegida, con el fin de prever una posible demanda durante el periodo de vigencia del plan.

2.4. Justificación infraestructuras urbanas.

En relación a las infraestructuras urbanas del núcleo urbano podemos hacer las siguientes consideraciones:

- o Abastecimiento

La red de abastecimiento de Biota presenta zonas de conveniente renovación, existiendo problemas de presión en algunas zonas por la antigüedad de las mismas. Si bien el suelo urbano de la localidad cuenta con la red necesaria para garantizar las necesidades actuales.

El depósito de agua de Biota cuenta con una capacidad de 1,5 millones de litros, insuficiente en época estival, principalmente porque da servicio también a varias explotaciones agropecuarias próximas al casco urbano que a su vez aumentan la demanda en época estival. Por este motivo, el buen abastecimiento municipal y cualquier nuevo desarrollo urbano debe estar vinculado a la resolución previa de esta afección.

Teniendo en cuenta que el consistorio considera la creación de un depósito que dé servicio a las explotaciones agropecuarias como solución más viable al problema ya existente con la población actual del almacenamiento de agua de boca. En estudio de necesidades de agua se valora considerando que el depósito actual dé servicio únicamente al suelo urbano de la localidad.

Sí que es de valorar, que un escenario de desarrollo completo del suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable, convendría reestimar la concesión de agua necesaria en época estival, tal y como se desprende del estudio de necesidades de agua del presente plan

La potabilizadora también se encuentra en buen estado.

- o Saneamiento

En el municipio de Biota cuenta con una red de saneamiento en general en buen estado y con una depuradora de reciente construcción, con una previsión cercana a los 4.000 habitantes equivalentes.

- o Energía eléctrica y alumbrado

Actualmente cumple las necesidades de la población. El alumbrado es, en general colgado en fachada.

- o Residuos

En el municipio de Biota los residuos son gestionados por la Comarca de las Cinco Villas perteneciente al Consorcio de la Agrupación Nº 4, a través de la empresa FCCSA. Los residuos que genera se trasladan al vertedero comarcal "El Vicario".

- o Otras Instalaciones

En relación a las telecomunicaciones existe una antena de telecomunicaciones al este del núcleo urbano de Biota. No existen líneas de gaseoductos o infraestructuras de producción de energía dentro del término municipal.

Dicho esto, y tal y como se ha venido indicando, en relación a las infraestructuras, cualquier crecimiento de Biota requiere de la solución del problema de abastecimiento de agua en época estival, que tal y como se nos indica proviene de la capacidad del depósito de agua de boca, ya que éste abastece también a explotaciones agropecuarias próximas al núcleo urbano. La creación de un nuevo depósito que abastezca a las explotaciones es requisito indispensable para garantizar el abastecimiento estival actual, sin considerar crecimiento alguno.

Por otro lado, un completo desarrollo del plan, acompañado de la colmatación del suelo urbano existente supondría un incremento de población y de negocios que excederían, en época estival y estimando que la población en estas fechas se incrementó en un 50%, un incremento de la concesión de agua.

En general el espacio público de Biota, en relación a los viales internos, presenta un grado de pavimentación y desarrollo suficiente, salvo algunos puntos concretos de la trama periférica, principalmente en el barrio de la Venta. Si bien existe previsión municipal de pavimentar la zona restante de la calle Barrio Magdalena. La conexión entre calles es adecuada, así como, dado su tamaño la accesibilidad de los vecinos a las dotaciones y espacios públicos generales. En relación a los estacionamientos, tal y como suele suceder en núcleos urbanos tradicionales y de pequeña dimensión, sus viales no están adecuados al vehículo, y sólo las edificaciones más modernas presentan lugares de estacionamiento.

En relación a las conexiones con el territorio, tal y como se establece en la memoria descriptiva el municipio de Biota comunica con los municipios próximos a través principalmente de la carretera A-127 (de Ejea de los Caballeros a Luesia) perteneciente a la Red Básica. Siendo la CV-626 y CV-628 las que dan acceso a sus núcleos.

La A-127 sirve de conexión del municipio con su entorno, y con núcleos de relevancia territorial como Ejea de los Caballeros y Sádaba. Su densidad de tráfico no es excesiva y las características de la vía son suficientes para un crecimiento medio de Biota. La mayor incidencia se produciría en relación con el tráfico pesado.

Equipamiento sanitario/asistencial:

- Cementerio de Biota (fuera de suelo urbano)
- Cementerio de Malpica de Arba (fuera de suelo urbano)
- Consultorio médico, centro de día y residencia de la tercera edad.

Equipamiento docente:

- Colegio público de Biota (cuenta con escuela pública infantil)
- Antiguas escuelas de Malpica de Arba

Equipamiento administrativos

- Ayuntamiento
- Antigua Casa Consistorial (Malpica de Arba)
- Antiguo consultorio médico y casa del médico, actualmente sin uso. (parte de usa por la Asociación de regantes)
- Palacio de los Condes de Aranda, en rehabilitación, y se pretende darle varios usos, como se indica en la memoria descriptiva. Incluye una zona verde exterior.
- Albergue

Equipamiento religioso:

- Iglesia de San Miguel
- Ermita de San José
- Ermita de la Venta o Sagrada Familia
- Museo parroquial
- Iglesia de Nuestra Señora de Diasol (Malpica de Arba)
- Ermita de Santa Ana de Malpica de Arba (fuera del Suelo Urbano)

También encontramos la Antigua Nevera como elemento representativo.

Analizando las dotaciones existentes podemos ver que, Biota, se encuentran bastante repartidas dentro del perímetro urbano. En Malpica de Arba, actualmente prácticamente carecen de uso, debido a la escasa población.

Uso	Equipamiento	Superficie (m2)
Deportivo	Zona deportiva, polideportivo y piscinas	17.654,86
Cultural	Ludoteca	135,05
	Casa de cultura	(en complejo piscinas municipales)
Sanitario/ asistencial	Cementerio de Biota (Fuera del Suelo Urbano)	4.249,53
	Cementerio de Malpica de Arba (Fuera del Suelo Urbano)	518,84
	Consultorio médica, centro de día y residencia de la tercera edad.	2.919,15
Docente	Colegio público de Biota (cuenta con escuela pública infantil)	3.608,85
	Antiguas escuelas de Malpica de Arba	525,15
	Antiguas escuelas femeninas de Malpica de Arba	37,43
Administrativo	Ayuntamiento	167,90
	Antigua casa Consistorial de Malpica de Arba	85,19
	Antiguo consultorio médico (parte usado por la Asociación de Regantes)	223,95
	Palacio de los Condes de Aranda	534,19
	Albergue	290,81
Religioso	Iglesia de San Miguel	453,20
	Ermita de San José	113,97
	Ermita de la Venta o Sagrada Familia	293,88
	Museo Parroquial	92,27
	Iglesia de Nuestra Señora de Diasol en Malpica de Arba	218,32
	Ermita de Santa Ana en Malpica de Arba (Fuera del Suelo Urbano)	117,47
Total Biota		30.737,61
		en suelo urbano
Total Malpica de Arba		1.502,40
		en suelo urbano
TOTAL		32.240,01

Respecto a las zonas verdes y espacios libres encontramos:

Uso	Zonas verdes y espacios libres	Superficie (m2)
Zonas verdes Biota	Parque junto al río próximo a la zona de piscinas	7.061,16
	Paseo de ribera junto al complejo deportivo (Fuera de Suelo Urbano)	6.104,02
	Parque junto a la zona de las escuelas	3.871,38
	Paseo verde junto a la carretera CV-628	7.324,03
	Paseo arbolado de unión entre los barrios de Biota	3.666,21
	Parque infantil en el barrio de la Venta	365,23
	Zona verde junto al río en el barrio de la Venta	14.461,35
	Zona verde junto la carretera de la Estación	1.177,21
Espacios libres Biota	Plaza de la Iglesia de San Miguel	997,99
	Espacio exterior del Palacio de los Condes de Aranda	3.565,60
	Espacio exterior junto a la Ermita de San José	449,92
	Espacio exterior de la Ermita de la Venta	486,03
Zonas Verdes Malpica de Arba	Parque infantil	352,45
	Parque de la Fuente del Diablo (Fuera de Suelo Urbano)	2.830,37
Total Biota		49.530,13
		en suelo urbano 43.426,11
Total Malpica de Arba		3.182,82
		en suelo urbano 352,45
TOTAL		52.712,95

También existe la ruta PR-Z 107, se trata de un sendero de Aragón, de Layana-Los Bañales-Biota, como medio de comunicación de los distintos núcleos de la zona, así como descubrir el paisaje natural y arquitectónico de la zona.

Con el fin de analizar la proporción de los espacios dotacionales y libres existentes, veremos los metros cuadrados de equipamiento y espacio libre que corresponde por habitante. Cabe mencionar que se cumple lo estipulado con la ley vigente, en la que se marce una ratio mínima de 5 m2/habitantes. De este modo tenemos actualmente:

Núcleo	Nº de habitantes	Zonas verdes y espacios libres	Ratio actual zonas verdes	Equipamiento	Ratio actual equip.
Biota	1005	43.426,11 m2	43,21 m2/hab	26.488,08 m2	26,36 m2/hab
	Nº de viviendas	Zonas verdes y espacios libres	Ratio actual zonas verdes	Equipamiento	Ratio actual equip.
	752	43.426,11 m2	57,75m2/viv	26.488,08 m2	35,22m2/viv
Núcleo	Nº de habitantes	Zonas verdes y espacios libres	Ratio actual zonas verdes	Equipamiento	Ratio actual equip.
Malpica de Arba	17	352,45 m2	20,73 m2/hab	866,09 m2	50,95m2/hab
	Nº de viviendas	Zonas verdes y espacios libres	Ratio actual zonas verdes	Equipamiento	Ratio actual equip.
	93	352,45 m2	3,79m2/viv	866,09 m2	9,31m2/viv

Según la previsión realizada en el punto 2.2 Capacidad y densidad del crecimiento de población, se analiza la proporción de los espacios dotacionales y libres que tendrán los núcleos. De este modo tenemos que según, los crecimientos previstos se obtienen los siguientes datos:

Núcleo	Nº de habitantes futuros	Zonas verdes y espacios libres	Ratio actual zonas verdes	Equipamiento	Ratio actual equip.
Biota	1383	52.898,07* m2	38,25m2/hab	27.398,08** m2	19,81m2/hab
	Nº de viviendas	Zonas verdes y espacios libres	Ratio actual zonas verdes	Equipamiento	Ratio actual equip.
	847	52.898,07 m2	62,45m2/viv	27.398,08 m2	32,35m2/viv
Núcleo	Nº de habitantes	Zonas verdes y espacios libres	Ratio actual zonas verdes	Equipamiento	Ratio actual equip.
Malpica de Arba	70	352,45 m2	5,03 m2/hab	866,09 m2	12,03m2/hab
	Nº de viviendas	Zonas verdes y espacios libres	Ratio actual zonas verdes	Equipamiento	Ratio actual equip.
	93	352,45 m2	3,79m2/viv	866,09 m2	9,31m2/viv

*Para el cálculo de las zonas verdes y espacios libres se han tenido en cuenta los cálculos realizados en cada una de las unidades de ejecución del SU-NC, exceptuando la UE4, en la que el espacio libre y zona verde está configurado por los suelos ocupados por parte de un monte consorciado.

**Respecto a la UE4, los m2 destinados a equipamiento se han transformado en m2 destinados a zona verde o espacio libre. Se trata de un pequeño sector industrial y dadas las características del municipio, no se contemplan equipamientos como tal.

***Respecto a la UE4, al sector un sector de carácter industrial, no se contempla la construcción de viviendas.

Si consideramos para el cálculo los habitantes existentes y potenciales:

		BIOTA	Necesidades de zonas verdes Ratio de 5 m2/habitantes	MALPICA DE ARBA	Necesidades de zonas verdes Ratio de 5 m2/habitantes
Habitantes actuales		1.005,00	5.025,00	17,00	85,00
Habitantes en suelo urbano consolidado	viv ruinosa	28,20	141,00	26,50	132,50
	solares	112,50	562,5	26,50	132,50
Habitantes SUNC	SUNC UE1	71,50	357,5		
	SUNC UE2	79,30	396,5		
	SUNC UE3	86,14	430,7		
Total		1.382,64	6.913,2	70	350,00

Por tanto la superficie de zonas verdes existente es muy superior a las mínimas exigidas por la legislación de 5 m2/habitante, dado que el núcleo de Biota cuenta con 43.426,11 m2 y Malpica de Arba con 352,45 m2, sin contar los parques y zonas verdes localizados fuera del suelo urbano.

SUPERFICIE DE ZONAS VERDES EXISTENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

Total Biota	49.530,13
en suelo urbano	43.426,11
Total Malpica de Arba	3.182,82
en suelo urbano	352,45
TOTAL	52.712,95

En la tabla anterior se han considerado las superficies de equipamientos y espacios libres localizados dentro del Suelo Urbano Consolidado, contando las zonas deportivas. Como puede verse, en Biota la ratio actual tanto por habitante y por vivienda está bastante bien proporcionado. En Malpica de Arba la

ratio por habitante está bien, aunque por vivienda es escaso, pero, si bien, dadas las características del núcleo, de muy reducida dimensión y sin expectativas de crecimiento, se considera suficiente, más cuando apenas tiene población y no hay previsión de que se incremente en el futuro. El aumento de población de Malpica se prevé según las posibles rehabilitaciones de las construcciones existente, sin tener mayores expectativas de futuro.

Para los futuros crecimientos se mantienen las proporciones de los espacios de reserva establecidos en el TRLUA, tal y como muestra la última tabla, calculadas según las expectativas de los futuros crecimientos del municipio.

El presente plan, asume las características de Biota y pretende ser realista con sus posibilidades y su entorno y se pretende ser equilibrado a la hora de valorar la demanda real y el uso real que se va a dar de ellas.

De esta manera, a pesar de que Biota cuenta con escuelas, centro sanitario y otros servicios, debe abastecerse de otros en municipios aledaños, de este modo encontramos que resulta necesario el desplazamiento a Ejea de los Caballeros o Sádaba principalmente o incluso la capital de provincia.

También, dado la escasez del sector comercial, los vecinos del núcleo se ven obligados a trasladarse a Ejea de los Caballeros para realizar ciertas labores comerciales.

Si bien las dotaciones existentes parecen suficientes para cumplir con la población residente actualmente, los crecimientos propuestos deberán reservar terrenos suficientes para espacios libres y dotacionales. No existen ninguna necesidad apremiante de equipamientos en la actualidad, es más, como se ha indicado existen edificios públicos sin uso o en proceso de rehabilitación. Tampoco se prevé que los nuevos crecimientos vayan a suponer una carga excesiva para las dotaciones existentes. Si bien es conveniente valorar que en una situación de desarrollo completo del plan:

- los equipamientos deportivos tienen entidad suficiente, se trata de una zona en buen estado, completa y de actividades variadas.
- el consultorio médico también de reciente construcción también presenta se estima suficiente ante el crecimiento.
- la escuela, aunque suficiente debería ser estudiada su capacidad, en caso de un incremento notable de la población en edad escolar. Pudiendo exigirse algún equipamiento docente a alguno de los nuevos desarrollos.
- en relación a las zonas verdes y libres, a pesar de tratarse de un núcleo en un entorno rural, los nuevos crecimientos por su ubicación y por las características del núcleo deben priorizar la creación de espacios de estancia, fomentando las zonas infantiles y de ancianos que mejoren la calidad de vida de los habitantes.

Cap.3 Clasificación, calificación y gestión del suelo.

Tal y como hemos visto el término municipal solo va a contar con tres clases de suelo, para dar respuesta al modelo de evolución previsto en este planeamiento:

- Suelo Urbano (ya sea consolidado o no consolidado)
- Suelo urbanizable (delimitado)
- Suelo No Urbanizable (ya sea especial o genérico)

3.1 Clasificación y calificación de los suelos

Por lo tanto, en relación a la clasificación y calificación de los suelos encontramos diferentes condiciones según los suelos a los que nos referimos. A través de ellas estableceremos las condiciones de edificación, uso.... de cada una de ellas, de modo que garanticemos un adecuado desarrollo y protección de todo el suelo municipal.

Constituyen el suelo urbano los terrenos acordes a lo establecido en el artículo 12 del Texto Refundido de Ley Urbanística, y en general que cuenten con servicios urbanísticos suficientes

En relación al **suelo urbano** podemos diferenciar:

- Clasificar y calificar el suelo urbanizado en la actualidad. Según unas condiciones particulares que se regularán a través de normas zonales.
 - Norma Zonal Residencial Casco Antiguo (R1): comprende las zonas propias del casco tradicional de los dos núcleos, caracterizadas por su tramado irregular y edificaciones en piedra.
 - Norma Zonal Residencial Manzanas Cerradas (R2): formada por las zonas de crecimiento perimetrales al casco antiguo. Se caracterizan por la continuación de tramados, aumentado anchuras de calles y edificaciones más modernas.
 - Norma Zonal Residencial Edificación abierta (R3): formada por los suelos donde existen o se prevé edificaciones de carácter más libre, en posición, uso y características.
 - Norma Zonal Industrial en Manzana (I1): Corresponde a los suelos destinados a actividades agroindustriales entre medianeras mediante la yuxtaposición de naves.
 - Norma Zonal Industrial aislada (I2): corresponde a las zonas caracterizadas por elementos agroindustriales de carácter aislado por sus características o proporción.
 - Norma Zonal Equipamientos (E): hace referencia a los suelos ocupados o destinados a edificaciones dotacionales y de uso general de la población.
 - Norma Zonal Zonas verdes y Espacios libres públicos (DE): hace referencia a los suelos, vacantes de edificación, destinados al esparcimiento y el disfrute de los vecinos.
 - Norma Zonal Servicios Urbanos (DSU): hace referencia a los suelos ocupados por infraestructuras necesarias para dotar a la población de los servicios necesarios para garantizar la urbanización y la edificación.
- Establecimientos de alineaciones que mejoren la circulación y el tejido de los núcleos.
- Enumeración y descripción de dotaciones y zonas libres existentes.

Dado el tamaño municipal no existe una diferencia clara entre Sistemas Generales y Dotaciones Locales puesto que todos los equipamientos existentes son empleados por toda la población residente por lo que se ha optado por definir todos ellos como dotaciones locales.
- Elaboración de fichas de elementos a proteger, estableciendo diferentes grados para los mismos incluidos en el documento Catálogo.
- Incorporación a la trama urbana de parcelas que cuenten con servicios (acceso rodado, abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica adecuadas para dar servicio a la edificación). Todos estos suelos que presentan un grado de urbanización suficiente contarán con la calificación de Suelo Urbano Consolidado. Por tanto, se trata de zonas cuya configuración urbana ya está definida por la trama existente, están íntegramente edificados o sus parcelas vacantes poseen las condiciones necesarias para poseer la calificación de solar, es decir, sobre ellas se puede actuar directamente con la mera conexión a los servicios existentes en el municipio.
- Establecimiento de criterios de construcción y rehabilitación, las Normas Urbanísticas contienen las condiciones de edificación y urbanización.
- Delimitación de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, se trata de suelos que no presentan todas las características de los suelos urbanos, pero que se encuentran parcialmente consolidados y solo necesitan de algunas actuaciones. En el núcleo de Biota con el fin de dotar de suelos suficientes para asumir las previsibles demandas de suelos residenciales y agroindustriales.

En el caso del Suelo Urbanizable:

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

Se delimita en el núcleo urbano de Biota, en el barrio de la Venta, un ámbito de Suelo Urbanizable Delimitado. Este suelo responde a la previsión de una posible ampliación de la cooperativa agrícola, ya implantada en la parcela colindante al mismo.

En el caso del Suelo No Urbanizable:

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

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

Cabe mencionar que dentro del Suelo No Urbanizable Genérico se diferencian varios elementos con afecciones, siendo estos los suelos ocupados por el sendero de Aragón PR-Z 107, Layana-Los Bañales -Biota, por la antigua línea del ferrocarril que se pretenden transformar en vía verde y las líneas eléctricas que discurren por el territorio.

Se incluyen varias categorías de suelo no urbanizable genérico, y aunque no pertenezcan a ninguna protección sectorial, ni estén incluidos en instrumentos de planificación ambiental, territorial o cultural, merece la pena su defensa por el interés que presenta en el municipio, tanto a nivel paisajístico, ambiental, cultural y socioeconómico. Se trata de:

- **Suelo No Urbanizable Genérico Protección de la agricultura en el regadío (SNU-G/EP-RG).** Éste está integrado por los suelos ligados al Canal de las Bardenas sometido a concentración parcelaria y cuyas características de uso, distribución y condiciones están sometidas al cultivo de regadío.
- **Suelo No Urbanizable Genérico Protección del Paisaje (SNU-G/Pa).** Está integrado por los terrenos que se pretende su preservación, evitando la instauración de usos y construcciones que implique un impacto visual negativo, propiciando la recuperación de los suelos deteriorados. Concretamente, se protegen los terrenos arbustivos localizados al noreste del municipio, por su importancia visual respecto del territorio, incluidos en la unidad de paisaje relieves montañosos UP-07, según la clasificación realizada en el Estudio Ambiental Estratégico adjunto.

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

- **Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales o Complementarias (SNU-E/SE).**
 - o Suelo No Urbanizable especial de Protecciones Sectoriales o Complementarias Protección **del Sistema de Comunicaciones e infraestructuras(SNU-E/SE-SC)**; Éste está integrado por un lado, por las carreteras autonómicas A-125 y A-127 por los terrenos que conforman el dominio público de las carreteras, la Ley de Carreteras de Aragón, establece las actividades y usos permisibles en el dominio público constituido por una franja de terreno de tres metros, a ambos lados de la carretera, y medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, la zona de servidumbre formada por una franja de 8 metros delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y la zona de afección que la conforman dos franjas de terreno de 50 metros delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos

líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. La línea límite de edificación impone una franja libre de cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes, de dieciocho metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, se grafía conforme a lo establecido. Hay que tener en cuenta que las carreteras provinciales CV-628 y CV-626 se rigen por lo establecido en el Proyecto de delimitación de tramo urbano tal y como se indica en la documentación ambiental y en los planos. También se encuentran dentro de esta categoría el resto de vías municipales como la CV-850 Malpica de Arba a Uncastillo y las carreteras de CHE, independientemente de su titularidad y configuración.

Distinguimos también como infraestructura hidráulica los suelos ocupados por el Canal de las Bárdenas y su ribera.

- o Suelo No Urbanizable especial de Protecciones Sectoriales o Complementarias **Vías Pecuarias (SNU-E/SE-VP)**; Además los caminos que constituyen vías pecuarias, en Biota encontramos.

• Colada Paso de la Palla	Z-00624	A=20,00 m
• Vereda del Corral de las Cuevas	Z-00416	A=20,89 m
• Cañada de Utorre	Z-00185	A=75,22 m
• Cañada de Longas a Asín	Z-01140	A=75,22 m
• Cordel de Luesia a Uncastillo y Bastanés	Z-01267	A=37,61 m

- o Suelo No Urbanizable especial de Protecciones Sectoriales o Complementarias **Cauces públicos (SNU-E/SE-CP)**; Finalmente se incluyen los terrenos ocupados por el cauce y las riberas del río Arba de Luesia, río Farasdués, río Arba de Riguel (en el enclave del término municipal) así como los terrenos ocupados por el Embalse de San Bartolomé y su ribera.

- **Suelo No urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural (SNU-E/EN)**, que comprenden 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:

- o Suelo No urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural **Montes de Utilidad Pública (SNU-E/EN-MP)**, en el cual incluimos los terrenos calificados como Montes de Utilidad Pública por el Gobierno de Aragón y que se encuentran sometidos a la Ley de Montes, que regula las actividades y uso público de los mismos, así como las limitaciones y prohibiciones de ciertos usos, especialmente los ligados al fuego, los ruidos excesivos o la contaminación o deterioro de los mismos. Se incluyen por tanto los suelos pertenecientes al Monte de Utilidad Pública nº Z-0206 "EL Vedado". Su superficie se extiende al norte del término municipal, muy próximo al río Arba de Luesia, abarcando el entorno del núcleo de Malpica de Arba.

Se incluye también el ámbito del Monte Consorciado nº Z-3086 "Las Canteras y Dehesa Boyal", donde se distinguen formaciones arbóreas significativas cerca del río. Se localiza en la zona de ribera del barrio de la Venta, rodeando perimetralmente el barrio de La Venta sobre la margen derecha del río Arba de Luesia.

- o Suelo No Urbanizable especial de Protección del Ecosistema Natural **Red Natura 2000 (SNU-E/EN-RN)**; se contemplan los terrenos afectados por el LIC ES2430065 Río Arba de Luesia ES2430065, localizado en la zona aguas arriba de Malpica de Arba.

- **Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales (SNU-E/R)**, recoge aquellas zonas sometidas a riesgos naturales por los que deben regularse las instalaciones, edificaciones y usos permitidos en función del riesgo previsible. Se clasifica dentro de este tipo de suelo los siguientes terrenos:

- Suelo No Urbanizable especial de Protección de Riesgos Naturales **Riesgo por Inundación (SNU-E/R-IN)**; Incluimos dentro de esta categoría a los suelos afectados por la zonas de flujo preferente del río Arba de Luesia, que es el que discurre por el tramo urbano de Biota. En este caso, la ley de aguas y el reglamento del dominio público hidráulico, en cualquier caso, establecen condiciones concretas a las actividades y usos dentro del dominio público constituido por el cauce de los ríos y sus riberas y de la zona de policía, de 100 metros, y de servidumbre, de 5 metros, localizadas en las márgenes de los terrenos que lindan con la zona de dominio público hidráulico. También establece las determinaciones a tener en cuenta para la solicitud de autorizaciones.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Riesgos Naturales **Riesgo natural de incendio forestal (SNU-E/R-IF)**; se incluyen las áreas que, por las características básicas del monte, independientemente de las condiciones meteorológicas de un momento o periodo concreto, presentan un riesgo de incendio "intrínseco", entendiéndose por tal la probabilidad o facilidad de que un área se incendie y se propague el fuego. Se han extraído los datos de Idearagón. Se trata de áreas donde abunda la vegetación con valores altos de combustibilidad, con abundancia de matorrales y de especies arbóreas de parte arbustivo. Dentro de las formaciones presentes en el municipio, las que se encuentran en lugares con elevada humedad, próximas a canales, embalses y ríos, se ha estimado el riesgo como mínimo, siendo la ignición muy difícil. Las áreas urbanas, zonas sin vegetación y superficies agrícolas no se contemplan por tratarse de una estimación de riesgo natural de incendio forestal, considerando estas como zonas excluidas.
- **Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Patrimonio Cultural (SNU-E/PC)**. Dentro de este apartado encontramos dos elementos distintos. Los primeros son aquellos suelos en los que consta la existencia de Yacimientos arqueológicos o paleontológicos, y por otro lado aparecen elementos con valor patrimonial por sus características arquitectónicas, sociales, históricas se encuentran incluidos en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés y están situados sobre el suelo no urbanizable:
 - Yacimiento Arqueológicos: el estudio arqueológico realizado al respecto e incluido en el documento Catálogo hace un análisis de los mismos. Se recogen los datos extraídos del "Estudio y delimitación de yacimientos arqueológicos para su inclusión en el catálogo del PGOU de Biota" por el arqueólogo Raúl Leorza Álvarez de Arcaya. En él aparecen 27 yacimientos arqueológicos, encontrándose 3 dentro del suelo urbano de la localidad, tanto en Biota como en Malpica de Arba y que corresponden a la iglesia de Nuestra Señora del Diasol en Malpica de Arba, y la iglesia de San Miguel y el Castillo del Conde de Aranda en Biota.
 - Restos del castillo de Malpica de Arba, clasificado como zona arqueológica según Orden de 17 de abril de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se aprueba la relación de Castillos y su localización, considerados Bienes de Interés Cultural en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

De este modo, la clasificación completa de todo el término origina las superficies que aparecen en la tabla siguiente.

CLASE	CATEGORIA	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE
SNU	Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales y Complementarias SNU-E/ES	5.066.465,52	3,94%
	Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema natural SNU-E/EN	3.687.417,63	2,86%
	Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales SNU-E/RN	9.471.209,59	7,36%

	Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Patrimonio Cultural SNU-E/PC	665.945,68	0,52%
	Suelo No Urbanizable Genérico de Protección del ecosistema productivo agrario SNU-G/EP RG	22.289.544,34	17,32%
	Suelo No Urbanizable Genérico de Protección del Paisaje SNU-G/Pa	762.078,23	0,59%
	Suelo No Urbanizable Genérico SNU-G	86.281.818,89	67,03%
SU	SU-C	399.377,00	0,31%
	SU-NC	64.924,48	0,05 %
SUZ	Suelo Urbanizable Delimitado SUZ-D	28.056,55	0,02%
TOTAL		128.716.837,92	100,00%

3.2 Gestión del suelo

Ya se han establecido las bases para la futura clasificación y ordenación del suelo de Blota y, tal y como se ha indicado se manifiesta en:

- Suelo Urbano: Consolidado y no consolidado
- Suelo Urbanizable: Delimitado
- Suelo No Urbanizable: Especial y Genérico.

La determinación pormenorizada de superficies y características se debe a los elementos preexistentes y a las previsiones factibles para el término municipal, pretendiendo darle un margen de crecimiento y movimiento suficiente para el periodo de vigencia del plan.

En suelo urbano

En Suelo Urbano Consolidado:

En el suelo urbano consolidado, como se ha dicho las actuaciones se centran en la edificación de solares vacantes y la rehabilitación. Las actuaciones por tanto serán asistemáticas y aisladas según lo establecido en el Capítulo II del Título IV del texto refundido de la Ley Urbanística, tales como:

- a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.
- b) Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización y espacios públicos existentes previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado.
- c) Obtener, cuando proceda según el planeamiento, los terrenos en los que se ejecute la urbanización.
- d) Ejecutar actuaciones de rehabilitación incluidas en el programa de rehabilitación en suelo urbano consolidado con carácter aislado o previa definición de un ámbito de actuación.

En el caso de actuaciones realizadas mediante el procedimiento de normalización de fincas se atenderá al mismo capítulo de la ley. Se definirán los nuevos linderos conforme al planeamiento, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca y resto de condiciones establecidas en la ley.

Tal y como establece el artículo 217 del TR LUA 09, el propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá edificarlos o cesar el uso inadecuado en los plazos máximos que fijen los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación. Dado que el presente plan no reduce los plazos se mantiene el de dos años. Y según establece el artículo 219 de la misma ley, El incumplimiento del deber de edificar habilitará al municipio para expropiar la parcela o el solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

Por supuesto, dado el carácter de las actuaciones propuestas se realizarán mediante proyectos de edificación y, en aquellos casos en que fuera necesaria realizar alguna obra de urbanización o mejora de las mismas, la gestión se realizaría preferentemente a través de proyectos de urbanización y edificación simultánea, tal y como sugiere el artículo 234 del TR LUA 09.

Estas actuaciones sobre suelo urbano consolidado se realizan siguiendo las condiciones generales y particulares que se determinan en las Normas Urbanísticas del presente Plan. En ellas se determinan, usos pormenorizados, las condiciones de altura y volumen, características estéticas de la edificación y de la urbanización según la Norma Zonal en la que se desarrolle la actuación.

En Suelo Urbano No Consolidado:

Dentro del suelo urbano no consolidado de Biota se determinan cuatro ámbitos de desarrollo, dos unidades de ejecución que responden a los suelos que presentan una mayor integración en trama urbana y una mayor consolidación por lo que podrán desarrollarse de forma directa, y dos sectores que requerirán de planeamiento que los desarrolle al presentar una menor grado de consolidación por lo que se considera recomendable remitir a un planeamiento de desarrollo que tome las de partida la situación de los mismos en el momento de desarrollo. Además, estos dos últimos ámbitos, pueden verse muy condicionados por el desarrollo de las zonas colindantes lo que hace preferible que una vez se vaya a proceder a su ejecución se decida la configuración más adecuada a los mismos. Estos cuatro ámbitos garantizan el desarrollo del modelo urbano propuesto en este plan. Estas unidades se crean para garantizar el cumplimiento de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de la superficie. Corresponden a suelos urbanos que no presenten el suficiente grado de urbanización o consolidación, donde es preciso establecer condiciones previas a su consideración como solares.

Estas zonas se desarrollarán a través de actuaciones integradas, directamente o previa realización del planeamiento de desarrollo, sobre ámbitos denominados unidades de ejecución.

Las actuaciones integradas se rigen por lo establecido en este plan y en la normativa vigente. Se ejecutan en el ámbito de una o varias unidades de ejecución, mediante el sistema de gestión determinado para la misma por el propio plan o por la normativa urbanística, con el fin de efectuar la urbanización y, en su caso, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad.

Cuando se prevé actuar directamente en suelo urbano no consolidado mediante unidades de ejecución, el Plan general incorpora determinaciones similares a las del suelo urbano consolidado, incorporando formas de gestión, plazos y bases orientativas para su ejecución.

Las características de cada una de las unidades se establecen en las fichas correspondientes.

	Superficie	Viv/Ha	nº viviendas máximo
SUNC UE1 (uso residencial)	8.170,30	35,00	28,60
SUNC UE2 (uso residencial)	9.064,90	35,00	31,72
SUNC UE3 (uso residencial)	12.085,47	30,00	36,25
SUNC UE4(uso agroindustrial)	35.603,81	0	0

En Suelo Urbanizable Delimitado:

En el término municipal de Biota solo encontramos un ámbito de suelo urbanizable, destinado a servir de reserva de suelo para una posible ampliación de la Cooperativa.

Al igual que el suelo urbano no consolidado, la gestión urbanística se realizará mediante actuaciones integradas, requiriendo del correspondiente planeamiento de desarrollo que establecerá la ordenación pormenorizada, siempre bajo el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente plan y en la legislación vigente.

	Superficie	Viv/Ha	nº viviendas máximo
SUZ-D (uso agroindustrial)	28.056,55	0	0

3.3 Aprovechamiento

Los deberes y cargas de urbanización serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados en la forma que determina la legislación aplicable.

El aprovechamiento medio se determina conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley urbanística vigente. Tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, se ha procurado que el aprovechamiento medio relativo entre ámbitos sea similar independientemente del uso y de la clase de suelo, con el fin de garantizar un reparto lo más equitativo posible. Si bien el principal criterio de reparto es la coherencia urbana.

El aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable correspondiente al propietario es el 90% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en la que se integra, el 10% restante equivale en todo caso a la Administración.

En Suelo Urbano No consolidado y Suelo Urbanizable, el aprovechamiento de cada unidad y sector se asigna directamente en la ficha correspondiente. El resultado se refiere a la superficie construible sobre rasante, del uso y tipología característicos de cada uno de los ámbitos.

3.4 Sistema de gestión elegido

El presente plan entiende que el sistema de compensación es el más adecuado para la gestión de las Unidades de Ejecución, ya que supone poner en los propietarios la posibilidad de ejecución directa del planeamiento.

La preferencia del sistema de compensación no impedirá que el Ayuntamiento lo modifique en los casos en que se pasen los plazos indicados en la normativa para su iniciativa particular.

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.

Cap.4 Programa de actuación

El Plan General tiene vigencia indefinida, pero se planifica para un periodo de actuación de 20 años. A partir del cual y, según el grado de realización de éstas, debiera procederse a su revisión. Principalmente en relación del consumo de las reservas de suelo descritas o de la desviación entre las previsiones establecidas en el presente plan y la evolución real del municipio.

Tal y como se ha indicado anteriormente, y en el Estudio de necesidades de agua, cualquier crecimiento urbano debe ir ligado a una resolución previa por parte del ayuntamiento a la incapacidad del depósito actual de dar servicio en época estival a la población existente. Así como una vez se desarrollarán todos los suelos, una actualización de la concesión de agua existente.

Dadas las características de Biota (único núcleo con desarrollo urbanístico) y su crecimiento previsible, la propuesta de este plan incluye por un lado dos medidas que convendría se fueran llevando a cabo durante toda la vigencia del plan:

- Rehabilitación de edificaciones en suelo urbano consolidado.
- Edificación de solares existentes en suelo urbano consolidado.

En relación a los ámbitos de desarrollo, lo más conveniente para el municipio sería lo siguiente:

Primera fase:

- Desarrollo de la UE1 de Suelo Urbano No Consolidado, se trata de un ámbito que mejoraría las conexiones internas de Biota y dotaría a ese ámbito próximo a zonas de reciente crecimiento espacio dotacional.
- Desarrollo de la UE4 de Suelo Urbano No Consolidado, se trata de consolidar el ámbito de uso agroindustrial, en un municipio como Biota el crecimiento poblacional va ligado al laboral y por tanto la implantación de actividades en el polígono sería un punto de partida para invertir el proceso demográfico.

Segunda fase:

- Desarrollo de la UE2 de Suelo Urbano No Consolidado, en función de la demanda existente. Es el ámbito de extensión de los nuevos suelos desarrollados.
- Desarrollo de la UE3 de Suelo Urbano No Consolidado, se trata de un ámbito de suelo de propiedad municipal para la creación de vivienda protegida. Si bien se puede desarrollar en cualquier momento de vigencia del plan, parece probable que haga falta esperar a la mejora de la situación económica y al desarrollo de suelos agropecuarios. Además, el ayuntamiento aún cuenta con cinco parcelas para la edificación de la vivienda protegida.

Tercera fase:

- Desarrollo del Sector 1 de Suelo Urbanizable Delimitado. Si bien este suelo, de ampliación de la cooperativa, puede desarrollarse en cualquier momento, se considera en una fase independiente ya que depende de las necesidades y voluntad de la misma. El desarrollo de la cooperativa implica el buen funcionamiento de la actividad agropecuaria de la zona y por tanto es beneficiosos para el municipio en cualquier momento de desarrollo.

Fase	Ámbito	Superficie (m ²)	Viv/Ha	nº viviendas máximo	habitantes potenciales	Otros
Fase 1	SUNC UE1	8.170,30	35,00	28,60	71	
	SUNC UE4	35.603,81				Desarrollo agroindustrial
				28,60	71	

Fase 2	SUNC UE2	9.064,90	35,00	31,73	80	
	SUNC UE3	12.085,47	30,00	36,25	90	Vivienda protegida
				67,98	170	
Fase 3	SUZ-D S1	28.056,55				Desarrollo agroindustrial

T. III. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL.

En el presente apartado pretende resumir las determinaciones indicadas en el presente plan. Primero indicar que, aunque la legislación indica un plazo de vigencia del plan de 20 años, el periodo de vigencia del plan es indefinido, hasta el agotamiento de sus desarrollos y determinaciones o hasta su revisión.

Como introducción, se sintetizan los principales datos descritos en el documento. El municipio de Biota cuenta con dos núcleos urbanos, Biota y Malpica de Arba. Biota es el núcleo principal contando con más del 98% de la población del municipio, de los 1022 habitantes censados, solo 17 lo están en Malpica de Arba.

La actividad económica principal es la agropecuaria, existiendo multitud de explotaciones ganaderas y una extensa zona de regadío ligada al Canal de las Bardenas.

La población va en ligero pero constante descenso, si bien existen nuevas instalaciones agroindustriales y nuevos desarrollos residenciales. El objetivo del plan es mantener la población actual y prever que la situación económica y el desarrollo de los ámbitos agroindustriales inviertan el saldo demográfico, recuperando población ligada al uso de la tierra. También pretende un incremento de la población joven a través de la reserva de suelo para vivienda protegida. Por ello se proponen varios ámbitos de crecimiento de uso agroindustrial y residencial, que complementados pueden responder a las previsibles demandas de Biota en los próximos años.

Malpica de Arba queda fuera de cualquier posibilidad de crecimiento, más allá de regularizar su suelo urbano, ya que no hay una previsible demanda y se encuentra completamente rodeada por un Monte de Utilidad Pública que limita su crecimiento.

A su vez, la creación de una vía verde la ruta existente, el embalse de San Bartolomé incluso la belleza del paraje en que se encuentra Malpica de Arba pueden fomentarse como foco de turismo para la creación de nuevos servicios en el municipio.

1.1. Cuadro de clasificación de suelo

CLASE		CATEGORÍA	Superficie (m2)	Superficie (ha)	%
SU	SU-C	URBANO CONSOLIDADO	399.377,00	39,94	0,31%
	SU-NC	URBANO NO CONSOLIDADO	64.924,48	6,49	0,05%
SUZ	SUZ-D	URBANIZABLE DELIMITADO	28.056,55	2,81	0,02%
	SNU-G	NO URBANIZABLE GENÉRICO	86.281.818,89	8.628,18	67,03%
	SNU-G/EP	NO URBANIZABLE GENÉRICO DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO	22.289.544,34	2.228,95	17,32%
	SNU-G/EP-RG	Protección de la agricultura en el regadío	22.289.544,34	2.228,95	17,32%
	SNU-G/Pa	NO URBANIZABLE GENÉRICO PROTECCIÓN PAISAJE	762.078,23	76,21	0,59%
	SNU-G/Pa	Protección del paisaje	762.078,23	76,21	0,59%
	SNU-E/EN	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL	3.687.417,63	368,74	2,86%
	SNU-E/EN-MP	Montes de utilidad pública	3.444.334,25	344,43	2,68%
	SNU-E/EN-RN	Red Natura 2000	243.083,38	24,31	0,19%
	SNU-E/EC	NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	665.945,68	66,59	0,52%
	SNU-E/PC	Yacimientos arqueológicos y Paleontológicos	665.679,36	66,57	0,52%
SNU	SNU-E/PC	Otros elementos de interés patrimonial (Castillo Malpica)	266,32	0,03	0,00%
	SNU-E/RN	NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES	9.471.209,59	947,12	7,36%
	SNU-E/RN-IN	Riesgo por inundaciones	16.819,72	1,68	0,01%
	SNU-E/RN-IF	Riesgo por incendio forestal	9454389,87	945,44	7,35%
	SNU-E/ES	NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS	5.066.465,52	506,65	3,94%
	SNU-E/ES-SC	Sistema de Comunicaciones e infraestructuras	190.965,56	19,10	0,15%
	SNU-E/ES-VP	Vías Pecuarias	796.472,30	79,65	0,62%
	SNU-E/ES-SC	Canal de las Barcenas	1.814.540,13	181,45	1,41%
	SNU-E/ES-CP	Cauces Públicos	2.264.487,53	226,45	1,76%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL BIOTA		128.716.837,92	12.871,68	100,00%	

1.2. Cuadro de categorías de suelo

CATEGORÍA DE SUELO		Superficie (m2)	Superficie (Ha)	%
R1	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	53.369,33	5,34	13,37%
R2	RESIDENCIAL MANZANA CERRADA	90.384,22	9,04	22,64%
R3	RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA	71.449,60	7,14	17,88%
I2	INDUSTRIAL AISLADA	27.161,01	2,72	6,81%
SG	SISTEMAS GENERALES EN EL NÚCLEO URBANO	156.972,83	15,69	39,30%
SG-DV	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	44.466,70	4,44	11,12%
SG-SU	SERVICIOS URBANOS	977,27	0,10	0,25%
SG-DI	COMUNICACIONES Y VIALES	101.823,46	10,18	25,50%
SG-DE	EQUIPAMIENTOS	9.705,40	0,97	2,43%
DE-S	Equipamiento social	5.961,54	0,60	1,50%
DE-PA	PA-Equipamiento Polivalente	135,01	0,01	0,03%
DE-D	D-Equipamiento Docente	3.608,85	0,36	0,90%
SU-C	SUELO URBANO CONSOLIDADO	399.337,00	39,93	100%
	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE1	8.170,30	0,82	
	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE2	9.064,90	0,91	
	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE3	12.085,47	1,20	
	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE4	35.603,81	3,56	
SU-NC	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	64.924,48	6,49	-
SUZ-D	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	28.056,55	2,80	-
SG-SU	SERVICIOS URBANOS			
SG-SU	BOMBEO MALPICA DE ARBA	34,56	0,00	0,01%
DL DE-S	CEMENTERIO MALPICA DE ARBA	518,84	0,05	1,62%
SG-SU	DEPURADORA	3.959,64	0,40	12,94%
DL DE-S	CEMENTERIO BIOTA	3.925,54	0,39	12,62%
SG-DE	EQUIPAMIENTOS			
DE-DP	DEPORTIVO	17.654,86	1,77	57,28%
SG-DV	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			
SG-DV	PARQUE DEL RIO ARBA	4.835,52	0,48	15,53%
SG	SISTEMAS GENERALES FUERA DEL SUELO URBANO	30.928,96	3,09	100%

Unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado para las que el Plan general establece ordenación pormenorizada.

SUNC UE1 BIOTA			
CARACTERÍSTICAS GENERALES			
Localidad:		Biota	
Superficie aproximada del Sector:		8.170,30	m2
Uso global:		Residencial	
Tipología		Unifamiliar R3	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Índice de Edificabilidad		1,00	m2/m2
Densidad máxima		35,00	viv/ha
Nº de viviendas máximo		28	viv
Reserva vivienda protegida		0,00	%
Sistema de gestión		Compensación	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Aprovechamiento objetivo		4.900,00	m2
MÓDULOS DE RESERVA (como mínimos exigidos por legislación aplicable)			
DESGLOSE DE LAS DOTACIONES LOCALES			
Espacios libres		1.037,65	m2
Equipamientos		280,00	m2
Aparcamiento		14	plazas
CESIONES			
Cesiones		10%	%
Viario (aproximado)		24%	1.952,65 m2
Parcela mínima		150	m2
Ocupación		60	%
USOS COMPATIBLES		Art. 156 de las Normas Urbanísticas	
USOS INCOMPATIBLES		Art. 156 de las Normas Urbanísticas	

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización, según criterios establecidos por el TR LULA.

PLAZOS

Los definidos por la legislación aplicable.

OTRAS CONSIDERACIONES

En virtud del artículo 42 del TR LULA, deberán llevarse a cabo los módulos de reserva para dotaciones locales. Dadas las características de Biota y de la dimensión de la unidad, se recomienda la concentración de suelos dotacionales (Espacios libres y equipamiento) con el fin de dotar de un espacio de entidad suficiente. Si los servicios técnicos municipales así lo permiten y ante la innecesariedad de edificios equipamentales, se podrá destinar el suelo dotacional a incrementar el suelo destinado a espacios libres.

El viario indicado se considera vinculante, si bien el estudio de detalle deberá ajustarlo a las condiciones topográficas, modificándolo si es preciso. Será condición indispensable para autorizar la apertura de una calle, que esté relacionada con otras vías urbanas, ya sea directamente o por intermedio de otras vías, asegurando su conectividad con el viario de su entorno y con las infraestructuras básicas.

Se han definido gráficamente las anchuras mínimas de los viales públicos.

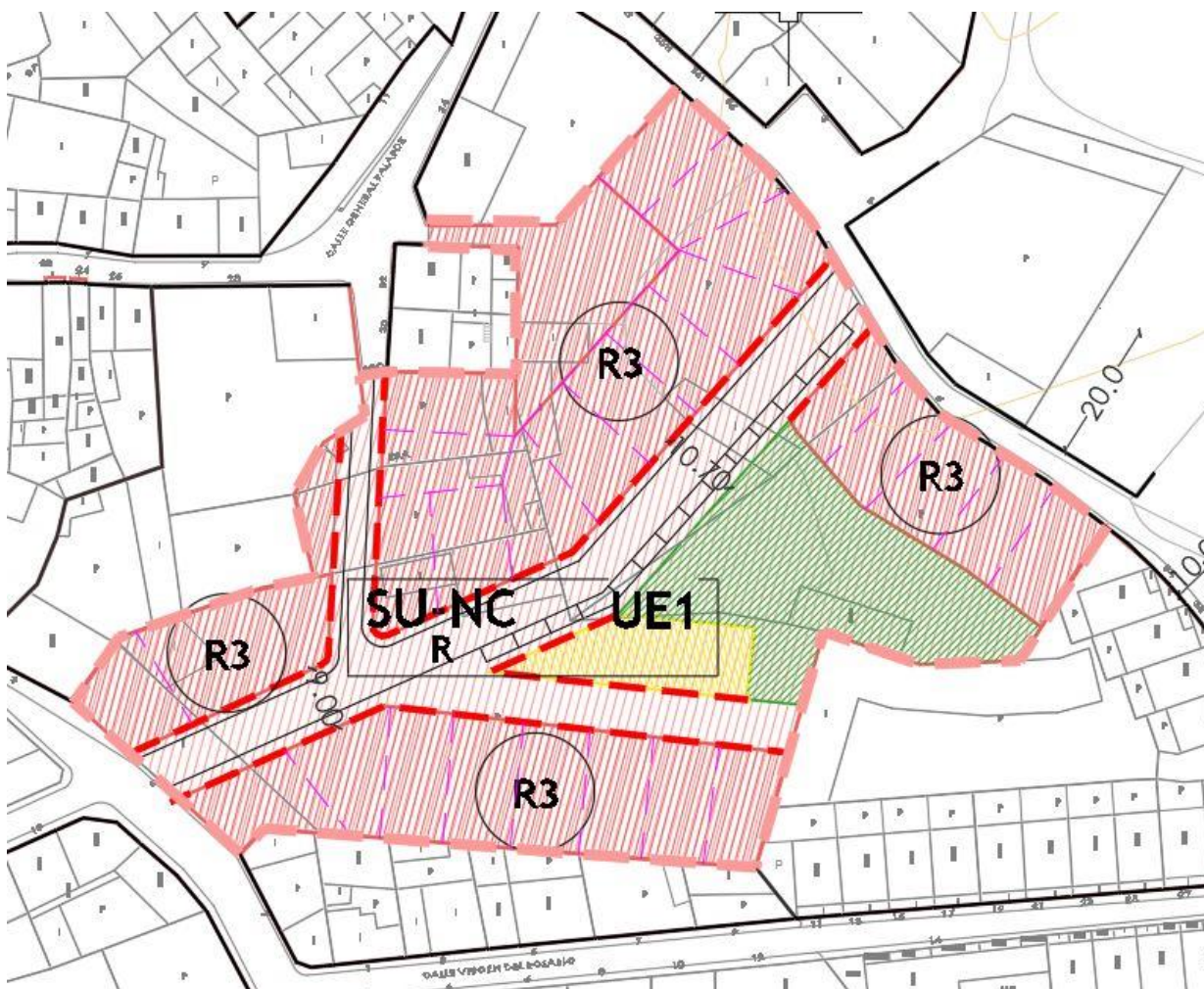
Respecto a la accesibilidad de los viales, se cumplirá, en la medida de lo posible, los criterios establecidos en la legislación vigente en materia de no discriminación de acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

La superficie cedida a la Administración para equipamiento deberá constituir una única unidad, indivisible, y será exigible que la parcela edificable que se ceda para materializar el aprovechamiento de la Administración sea adecuada a dicha cuantía. Deberá reunir las condiciones dimensionales establecidas en el Plan para la fachada mínima y superficie mínima de parcela, reuniendo las condiciones de habitabilidad establecidas en las normas. El objetivo de la ordenación será el de obtener un espacio urbano con suficiente entidad para el municipio.

La superficie cedida a la Administración destinada a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas cumplirán las condiciones geométricas impuestas en el reglamento de Planeamiento, y se situarán de manera concentrada y accesible.

Será condición de la nueva ordenación que el espacio libre de uso público y el equipamiento estén vinculados, de manera que pueda establecerse una relación entre ellos.

IMAGEN DE PROPUESTA



SUNC UE2 BIOTA**CARACTERÍSTICAS GENERALES**

Localidad:	Biota
Superficie aproximada del Sector:	9.064,90 m2
Uso global	Residencial
Tipología	Unifamiliar R3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Índice de edificabilidad	1,00 m2/m2
Densidad máxima	35,00 viv/ha
Nº de viviendas máximo	31 viv
Reserva vivienda protegida	0,00 %
Sistema de Gestión	Compensación

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Aprovechamiento objetivo	5.245,50 m2
MÓDULOS DE RESERVA (como mínimos exigidos por legislación aplicable)	
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	

Espacios libres	1.110,81 m2
Equipamientos	310,00 m2
Aparcamiento	15 plazas

CESION

Cesión	10,00%	
Viario (aproximado)	26%	2.398,59 m2
Parcela mínima		150 m2
Ocupación		60 %
USOS COMPATIBLES	Art. 156 de las Normas Urbanísticas	
USOS INCOMPATIBLES	Art. 156 de las Normas Urbanísticas	

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización, según criterios establecidos por el TRLUA.

PLAZOS

Los definidos por la legislación aplicable.

OTRAS CONSIDERACIONES

En virtud del artículo 42 del TR LUA, deberán llevarse a cabo los módulos de reserva para dotaciones locales. Dadas las características de Biota y de la dimensión de la unidad, se recomienda la concentración de suelos dotacionales (Espacios libres y equipamiento) con el fin de dotar de un espacio de entidad suficiente. Si los servicios técnicos municipales así lo permiten y ante la innecesariedad de edificios equipamentales, se podrá destinar el suelo dotacional a incrementar el suelo destinado a espacios libres.

El viario indicado se considera vinculante, si bien el estudio de detalle deberá ajustarlo a las condiciones topográficas, modificándolo si es preciso. Será condición indispensable para autorizar la apertura de una calle, que esté relacionada con otras vías urbanas, ya sea directamente o por intermedio de otras vías, asegurando su conectividad con el viario de su entorno y con las infraestructuras básicas. Se han definido gráficamente las anchuras mínimas de los viales públicos.

Respecto a la accesibilidad de los viales, se cumplirá, en la medida de lo posible, los criterios establecidos en la legislación vigente en materia de no discriminación de acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

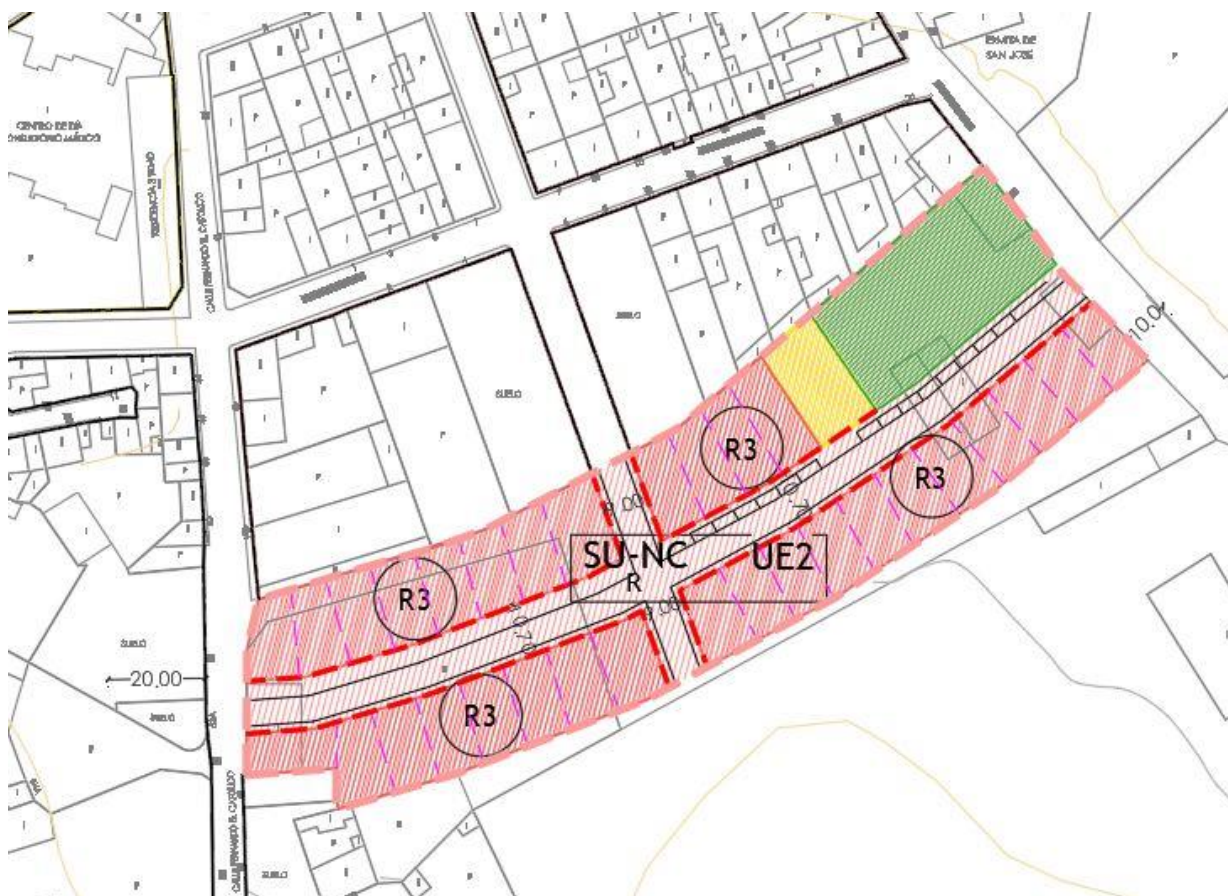
La superficie cedida a la Administración para equipamiento deberá constituir una única unidad, indivisible, y será exigible que la parcela edificable que se ceda para

materializar el aprovechamiento de la Administración sea adecuada a dicha cuantía. Deberá reunir las condiciones dimensionales establecidas en el Plan para la fachada mínima y superficie mínima de parcela, reuniendo las condiciones de habitabilidad establecidas en las normas. El objetivo de la ordenación será el de obtener un espacio urbano con suficiente entidad para el municipio.

La superficie cedida a la Administración destinada a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas cumplirán las condiciones geométricas impuestas en el reglamento de Planeamiento, y se situarán de manera concentrada y accesible.

Será condición de la nueva ordenación que el espacio libre de uso público y el equipamiento estén vinculados, de manera que pueda establecerse una relación entre ellos.

IMAGEN DE PROPUESTA



SUNC UE3 BIOTA**CARACTERÍSTICAS GENERALES**

Localidad:	Biota
Superficie aproximada del Sector:	12.085,47 m2
Uso global:	Residencial
Tipología	Unifamiliar R3 (Residencial protegida)

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Índice de edificabilidad	1,00 m2/m2
Densidad máxima	30,00 viv/ha
Nº de viviendas máximo	36 viv
Reserva vivienda protegida	100,00 %
Sistema de gestión	A definir por el planeamiento de desarrollo

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Aprovechamiento objetivo	5.000,00 m2
--------------------------	-------------

MÓDULOS DE RESERVA (como mínimos exigidos por legislación aplicable)

DESGLOSE DE DOTACIONES**LOCALES**

Espacios libres	1.208,55 m2
Equipamientos	360,00 m2
Aparcamiento	15 plazas

CESION

Cesión	10,00%
Viarío (aproximada)	46%
Parcela mínima	120 m2
Ocupación	60 %

USOS COMPATIBLES Art. 156 de las Normas Urbanísticas

USOS INCOMPATIBLES Art. 156 de las Normas Urbanísticas

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización, según criterios establecidos por el TRLUA

PLAZOS

Los definidos por la legislación aplicable.

OTRAS CONSIDERACIONES

En virtud del artículo 42 del TR LUA, deberán llevarse a cabo los módulos de reserva para dotaciones locales. Dadas las características de Biota y de la dimensión de la unidad, se recomienda la concentración de suelos dotacionales (Espacios libres y equipamiento) con el fin de dotar de un espacio de entidad suficiente. Si los servicios técnicos municipales así lo permiten y ante la innecesariedad de edificios equipamentales, se podrá destinar el suelo dotacional a incrementar el suelo destinado a espacios libres.

El viario indicado se considera vinculante, si bien el estudio de detalle deberá ajustarlo a las condiciones topográficas, modificándolo si es preciso. Será condición indispensable para autorizar la apertura de una calle, que esté relacionada con otras vías urbanas, ya sea directamente o por intermedio de otras vías, asegurando su conectividad con el viario de su entorno y con las infraestructuras básicas.

Se han definido gráficamente las anchuras mínimas de los viales públicos.

Respecto a la accesibilidad de los viales, se cumplirá, en la medida de lo posible, los criterios establecidos en la legislación vigente en materia de no discriminación de acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

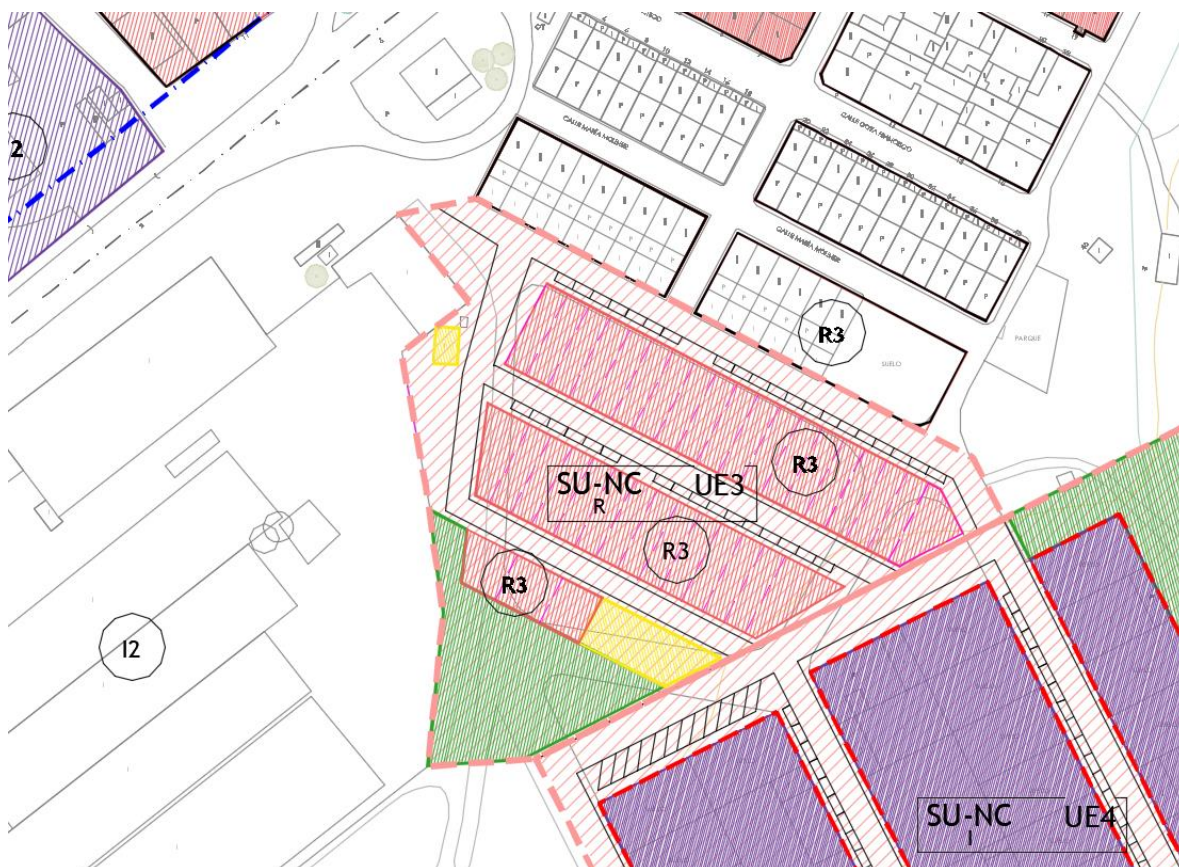
La superficie cedida a la Administración para equipamiento deberá constituir una única unidad, indivisible, y será exigible que la parcela edificable que se ceda para materializar el

aprovechamiento de la Administración sea adecuada a dicha cuantía. Deberá reunir las condiciones dimensionales establecidas en el Plan para la fachada mínima y superficie mínima de parcela, reuniendo las condiciones de habitabilidad establecidas en las normas. El objetivo de la ordenación será el de obtener un espacio urbano con suficiente entidad para el municipio.

La superficie cedida a la Administración destinada a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas cumplirán las condiciones geométricas impuestas en el reglamento de Planeamiento, y se situarán de manera concentrada y accesible.

Será condición de la nueva ordenación que el espacio libre de uso público y el equipamiento estén vinculados, de manera que pueda establecerse una relación entre ellos.

IMAGEN DE PROPUESTA



SUNC UE4 BIOTA			
CARACTERÍSTICAS GENERALES			
Localidad:	Biota		
Superficie aproximada del Sector:	35.603,81	m2	
Uso global:	Industrial		
Tipología	Manzana II Agroindustrial		
ORDENACION ESTRUCTURAL			
Índice de edificabilidad	0,85	m2/m2	
Densidad máxima			
Nº máximo de viviendas			
Reserva vivienda protegida	0	%	
Sistema de gestión	Compensación		
ORDENACION PORMENORIZADA			
Aprovechamiento Objetivo	20629,49	m2	
Sup. Equipamientos y esp. Libres	zona de monte consorciado y talud de ribera.	6.264,68	m2
	mínimo aplicable	8,00%	2.848,30 m2
Aparcamiento		103	plazas
CESION			
	Cesión	10,00%	
	Viarío (aproximado)	24,46%	8.709,64 m2
SUPERFICIES			
parcela mínima	350	m2	
Ocupación	75	%	
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN			
Estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización, según criterios establecidos por el TRLUA			
PLAZOS			
Los definidos por la legislación aplicable.			
OTRAS CONSIDERACIONES			
En virtud del artículo 42 del TR LUA, deberán llevarse a cabo los módulos de reserva para dotaciones locales.			
Las zonas verdes deberán localizarse en el talud de la ribera del río con el fin de garantizar la permanencia y carácter del monte consorciado.			



Ax. 3. FICHAS DE SECTORES DE SUZ-D

SUZ_D S1BIOTA			
CARACTERÍSTICAS GENERALES			
Localidad:		Biota	
Superficie aproximada del Sector:		28.056,55	m2
Uso global:		Industrial	
Tipología		Aislada I2 (Agroindustrial)	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Índice de edificabilidad		0,75	m2 /m2
Densidad Máxima			
Nº máximo de viviendas			
Reserva de vivienda protegida		0,00	%
Sistema de gestión		A definir por el planeamiento de desarrollo	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Aprovechamiento objetivo		14.028,28	m2
MÓDULOS DE RESERVA (como mínimos exigidos por legislación aplicable)			
DESGLOSE DE LAS DOTACIONES LOCALES			
Equipamientos y esp. Libres	8,00%	2.244,52	m2
Aparcamiento		70	plazas
CESION			
	Cesión	10,00%	
	Viario (mínima)	23,00%	6.453,01 m2
Parcela mínima		1.000	m2
Ocupación		60	%

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Plan Parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

PLAZOS

Los definidos por la legislación aplicable.

OTRAS CONSIDERACIONES

En virtud del artículo 42 del TR LUA, deberán llevarse a cabo los módulos de reserva para dotaciones locales.

El Plan parcial deberá determinar los condicionantes y determinaciones para su desarrollo, primando las conexiones con el suelo agroindustrial colindante y tratando de resolver adecuadamente los accesos de vehículos pesados.



Cap.4 Áreas de suelo urbanizable no delimitado

No procede.

Cap.5 Sistemas generales**CALIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

CATEGORÍA DE SUELO		Superficie (m2)	Superficie (Ha)	%
R1	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	53.369,33	5,34	13,37%
R2	RESIDENCIAL MANZANA CERRADA	90.384,22	9,04	22,64%
R3	RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA	71.449,60	7,14	17,88%
I2	INDUSTRIAL AISLADA	27.161,01	2,72	6,81%
SG	SISTEMAS GENERALES-EQUIPAMIENTO	9.705,40	0,97	2,42%
	SG DE-S Equipamiento social	5.961,54	0,60	1,50%
	SG DE-PA PA-Equipamiento Polivalente	135,01	0,01	0,03%
	SG DE-D D-Equipamiento Docente	3.608,85	0,36	0,91%
SG	SISTEMAS GENERALES-ESPACIOS LIBRES	147.267,43	14,73	36,88%
	SG-DV ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	44.466,70	4,44	11,12%
	SG-SU SERVICIOS URBANOS	977,27	0,10	0,25%
	SG-DI COMUNICACIONES Y VIALES	101.823,46	10,18	25,50%
SUC	SUELO URBANO CONSOLIDADO	399.337,00	39,93	100%

SISTEMAS GENERALES FUERA DE SUELO URBANO

SG	SISTEMAS GENERALES FUERA DEL SUELO URBANO	30.928,96	3,09	100,00%
	SG-SU BOMBEO MALPICA DE ARBA	34,56	0,00	0,01%
	SG-SU CEMENTERIO MALPICA DE ARBA	518,84	0,05	1,62%
	SG-SU DEPURADORA	3.959,64	0,40	12,94%
	SG-SU CEMENTERIO BIOTA	3.925,54	0,39	12,62%
	SG DE-DP EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	17.654,86	1,77	57,28%
	SG-DV PARQUE DEL RIO ARBA	4.835,52	0,48	15,53%

SUPERFICIES TOTALES DE SISTEMAS GENERALES

SG-DE	EQUIPAMIENTOS	27.360,26	2,74	14,58%
SG-DV	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	49.302,22	4,93	26,24%
SG-SU	SERVICIOS URBANOS	9.415,85	0,94	5,00%
SG-DI	COMUNICACIONES Y VIALES	101.823,46	10,18	54,18%
TOTAL		187.901,79	18,79	100,00%

AX.1 Estudio de movilidad I

El Plan General de Ordenación Urbana afecta a dos vías de titularidad autonómica de la red básica:

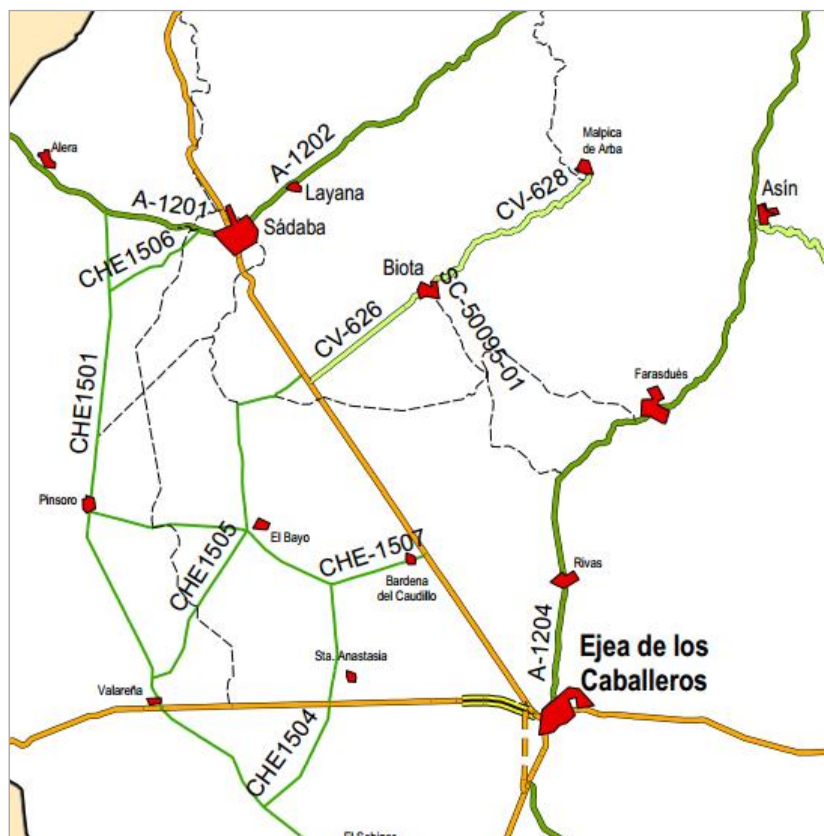
- A-127 (De cruce N-232 a Sanguesa)
- A-125 (de Tudela a Ayerbe)

De la red provincial:

- CV-626
- CV-628

De la CHE:

- CHE-1505
- CHE-1507



Respecto a las vías provinciales, el presente documento recoge lo indicado en el proyecto de delimitación de tramo urbano realizado por la Diputación de Zaragoza. Que establece la línea de edificación y zona de influencia de la CV-626, en la zona delimitada como tramo urbano (desde la A-127 (Estación FC a Biota) y la CV-628 (de Malpica de Arba a Biota). A este respecto, se incluye en los planos la línea de edificación indicada. Con el fin de evitar problemas de grafismo se adjunta, en anexo del Estudio Ambiental Estratégico, copia del proyecto remitido en el que constan las acotaciones.

En relación a las vías de la Red Básica, indicar que se trata de la A-127, tratándose de la vía que comunica Biota con otros municipios como Sádaba y Ejea de los Caballeros y la A-125, que solo se atraviesa el municipio en un tramo de unos 250 metros al sur del enclave localizado en el municipio de Ejea de los Caballeros.

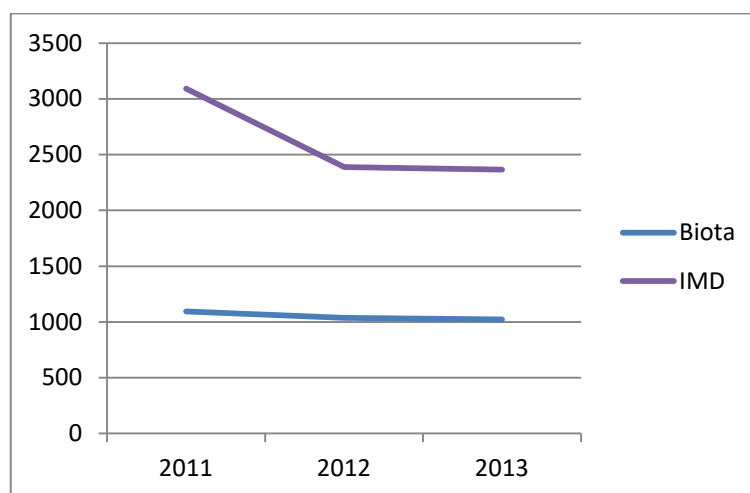
La carretera A-125 une Ejea de los Caballeros con Tudela, limitando con Biota por la parte sur de su término municipal y muy alejada de su núcleo urbano principal y del de Malpica de Arba. Dicho lo cual, no se prevé que un desarrollo moderado del municipio de Biota pueda suponer una alteración significativa en dicha vía.

A continuación, se analiza Intensidad Media Diaria de tráfico en las vías y cómo puede afectar el desarrollo del Plan a esa carretera. Tal y como se ha indicado en otros apartados, la población de Biota en los últimos años no ha hecho sino descender levemente. No ha sido distinto para los otros municipios localizados en esta vía, Sádaba y Ejea de los Caballeros. Por tanto, a partir de los datos obtenidos de población para los núcleos de población de Biota, Sádaba y Ejea de los Caballeros (Fuente IAEST. Población a 1 enero del Año siguiente) y de la Intensidad media Diaria obtenida de la DGT para los años 2011-2013 (Período temporal del que se dispone de datos) se puede confeccionar la tabla siguiente:

Año	Población Biota	Población Sádaba	Población Ejea de los Caballeros	I.M.D.	%Vehículos pesados
2011	1.095	1.577	17.180	3.091	21%
2012	1.036	1.506	17.139	2.388	15.3%
2013	1.022	1.460	16.870	2.364	14.97%

Como se observa, tanto en población como en I.M.D., ambas cifras han disminuido en los últimos 3 años. Es decir, como era de esperar, ante una bajada poblacional de las localidades colindantes con la carretera la Intensidad Media Diaria de la misma ha bajado. Si bien la mayor alteración del índice se ve afectada por el número de vehículos pesados que la atraviesan, quedando la disminución poblacional prácticamente en un valor despreciable.

Centrándonos en la localidad de Biota, y teniendo en cuenta que se encuentra entre ambas poblaciones, y que la carretera A-127 es el modo de paso a la CV-626, principal acceso a los núcleos urbanos. Se obtiene la siguiente gráfica Población-IMD:



Tal y como puede apreciarse en la tabla anterior, las variaciones poblacionales del municipio de Biota no tienen un gran impacto sobre la IMD de la vía. En este sentido y teniendo en cuenta el desarrollo previsto por el presente plan, la principal influencia que podría presentar sobre la intensidad es el posible desarrollo industrial que incrementaría previsiblemente el tráfico rodado. Si valoramos un incremento que suponga un 18% de vehículos pesados junto con el crecimiento poblacional podría estimarse una IMD de en torno a 2.600, si bien hay que tener en cuenta que en una situación de mejora demográfica y social se prevería el crecimiento no solo de Biota sino de los municipios colindantes, por lo que las IMD volverían a registrar cifras de buen desarrollo de la zona como las de 2011. En este caso y centrándonos en las afecciones sobre el municipio de Biota cabe destacar:

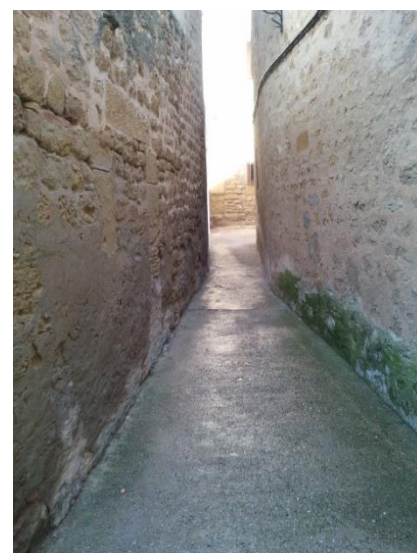
- Un desarrollo agroindustrial que suponga un significativo aumento de tráfico, en especial de vehículos pesados debería ligarse a una mejora de la carretera CV-626, para garantizar la correcta conexión con el núcleo urbano.
- La carretera A-127 se considera adecuada a las necesidades previsibles para Biota en este plan, aunque esta valoración debe verse actualizada en función de factores externos y de otros municipios.
- En relación a las posibles afecciones acústicas, dado que la A-127 se encuentra muy alejada de los núcleos urbanos de Biota y Malpica de Arba, no se prevé ningún tipo de daño ni perjuicio.
- Tampoco se propone ningún tipo de crecimiento junto a la carretera A-127.
- Podría mejorarse la conexión con la carretera CV-626.
- En relación a la CV-626, si se desarrollan los suelos agroindustriales, presentaría ciertas afecciones, por un lado la densidad de tráfico, principalmente de vehículos pesados, que llevarían a un mayor mantenimiento de la calzada y por otro lado algunas afecciones a la zona residencial del Barrio de la Venta, con la finalidad de mitigar este impacto se prevé una zona verde entre usos residenciales y agroindustriales y se recomendaría reducir la velocidad de la circulación para evitar daños a la vía...

Desde el punto de vista de la movilidad interna del núcleo de Biota, los desplazamientos a través de algún tipo de transporte motorizado son de paso, y se centran principalmente en el tramo de carretera CV-626, que une los barrios de Biota del Casco Antiguo, Las Ventas y La Magdalena. En el casco antiguo

el tráfico queda restringido por la propia estructura viaria, ya que las calles estrechas, tortuosas y angostas no lo permiten, casi limitándose su acceso a la Plaza de España en la que se ubica el Ayuntamiento, a través de la ruta que discurre por la calle La Fuente y Fernando el Católico.



Plaza de España con zona de estacionamiento



Inexistencia de tráfico rodado en el casco antiguo

La presencia de tráfico rodado resulta más común en los crecimientos que rodean al casco antiguo, donde la anchura del viario público se adecua a su uso, principalmente se concentra en las zonas donde se localizan los grandes equipamientos, como son la zona de la Residencia para 3ª edad y Centro de día, el Complejo del Deportivo con todas las instalaciones deportivas, el Colegio, en este último en las horas puntuales de recogida de niños, y el Palacio de los Condes de Aranda, con una finalidad claramente turística. Todos cuentan con zonas de aparcamiento, ya sean en áreas dentro de la propia parcela o en el espacio público colindante.



Vialio con zona de aparcamiento en crecimientos alrededor del casco antiguo de Biota



Zonas de aparcamiento Centro de Día y Consultorio Médico



Zona aparcamiento Complejo Deportivo



Zona aparcamiento Colegio



Zona aparcamiento sin acondicionar próximo al Palacio de los Condes de Aranda

Dada la población de Biota, su envergadura y las expectativas de crecimiento de Biota, no existen líneas de trasportes urbanos internas, ni se plantea dicho servicio, ya que no sería sostenible por la escasa distancia entre recorridos. No obstante, Biota y Malpica de Araba, cuenta con transporte público regulado para los desplazamientos a media distancia a Ejea de Los Caballeros, cabecera comarcal, y demás municipios colindantes de la comarca, así como a Zaragoza.

Además, analizada la afluencia y movilidad del tráfico rodado de Biota y sus habitantes, se deduce que no existe necesidad de crear nuevas zonas de aparcamiento exteriores al núcleo. Biota cuenta con la infraestructura necesaria de estacionamiento:

- el casco antiguo, por las características de la estructura viaria, restringe el acceso de vehículos;
- los equipamientos en los que se concentran mayor afluencia de población, ya sea local o de los municipios colindantes, cuentan con zonas acondicionadas para el aparcamiento de vehículos privados
- los barrios periféricos cuentan con una red de viario público que no presenta problemas de dimensionado o continuidad, sin ser necesaria ninguna intervención en este sentido.



Podemos decir que no existe presión del vehículo particular sobre el centro del núcleo de Biota, y que, la red peatonal que conecta el territorio urbano con los principales nodos de comunicación, equipamientos y espacios públicos, garantiza una buena accesibilidad a todos los servicio y actividades cotidianas. En consecuencia, se favorece la sensación de proximidad y a la vez se reduce la dependencia de la movilidad motorizada por parte de la población. Según el modelo de tejido urbano

compacto de Biota, el peatón tiene prioridad, de manera que puede circular de manera cómoda, segura y continua por todo el núcleo de Biota.

Como medida de preservación del núcleo de Biota y actuaciones para mejorar la movilidad sostenible en Biota, se propone:

- Implantación de carril bici en el paseo de conexión entre los barrios de la venta y la Madalena y el centro de Biota. Además de configurar una red de itinerarios ciclables por todo el núcleo, si es necesario con la adecuación de vías.



- Promoción de la movilidad entre barrios mediante vehículos no motorizados con la colocación de aparcabicicletas en la vía pública, sitios en lugares estratégicos como son equipamientos y vías de comunicación principales, dando prioridad a los desplazamientos puerta a puerta. Se pretender conseguir una movilidad libre de humos.
- Implantación de caminos escolares, para que los niños vayan andando al colegio y evitar la concentración de vehículos entorno al mismo.
- Se imponen restricciones de acceso a ciertos vehículos, derivadas fundamentalmente de la complicada morfología del viario, fundamentalmente vehículos a partir de cierta anchura, eliminando así el tráfico más pesado del centro de Biota.
- Otras medidas a nivel administrativo: fomentar e incentivar la implantación de vehículos con bajas emisiones de gases de efecto invernadero.

AX.2 Cuadro de síntesis de población.

El completo desarrollo del Plan General, supondría la siguiente población

		BIOTA		MALPICA DE ARBA			
Habitantes actuales		1.005,00			17,00		
Habitantes en suelo urbano consolidado	viv ruínosa	28,20	3%	14%	26,50	162%	324%
	solares	112,50	11%		26,50	162%	
Habitantes SUNC	SUNC UE1	71,50	7%	24%			
	SUNC UE2	79,30	8%				
	SUNC UE3	86,14	9%				
Incremento		382		38%	53		324%

AX.3 Estudio de necesidades de agua

Biota es una localidad perteneciente a la Comarca de Las Cinco Villas, en la provincia de Zaragoza, y a fecha de enero de 2013 su censo poblacional es de 1.022 habitantes, 17 en el núcleo urbano de Malpica de Arba y 1.005 en el núcleo urbano de Biota. Realizando una estimación, vamos a estimar que la población municipal se incrementó en un 50% en época estival.

Tal y como se ha indicado en la memoria descriptiva en el núcleo de Biota al abastecimiento de agua históricamente se ha realizado por gravedad desde una toma de en el río Arba de Luesia, localizada 4 km aguas arriba del núcleo urbano, con buena calidad del agua, mediante una tubería de fibrocemento de 200 mm de diámetro que discurre por la margen izquierda del río. Dicha toma resulta insuficiente en los meses de verano, ya que la población aumenta considerablemente. Se realizan dos conducciones para incrementar el caudal, una desde la fuente del Diablo de Malpica de Arba, que discurre por la margen derecha del río y conecta con la toma actual, y en el año 2012 se construye una balsa que se abastece de agua del canal de las Bardenas mediante bombeo y desde la que se bombea agua hasta los depósitos de Biota. Esta segunda opción se utiliza principalmente cuando el río Arba de Luesia no aporta suficiente agua. De esta manera se garantiza el suministro de agua en cualquier época del año. Esta toma del Canal de Bardenas consta a nombre de la Comunidad de Regantes nº 8. Biota cuenta con un depósito de almacenamiento de agua de boca de 1,5 millones de litros que se abastece del Canal de las Bardenas y que a veces es insuficiente en época estival.

En Malpica de Arba se realiza el abastecimiento de agua desde la Fuente del Diablo de la cual se bombea a sus depósitos, siendo insuficiente en época estival, cuando la población es de aproximadamente 100 habitantes. Hasta ese momento, cuando el agua resulta insuficiente se recurría a camiones cisterna. En el año 2012 se garantiza el suministro de agua mediante un bombeo desde los depósitos de Biota, que están conectados a su vez con el Canal de las Bardenas. Se realiza mediante una nueva conducción de tubería de PEAD de 90 mm de diámetro.

En relación al depósito de Biota cuenta con una capacidad de 1,5 millones de litros, según se nos comunica, insuficiente en época estival, principalmente porque da servicio también a varias explotaciones agropecuarias próximas al casco urbano que a su vez aumentan la demanda en época estival. Por este motivo, el propio buen abastecimiento municipal y cualquier nuevo desarrollo urbano debe estar vinculado a la resolución previa de esta afección.

Teniendo en cuenta que el consistorio considera la creación de un depósito que dé servicio a las explotaciones agropecuarias como solución más viable al problema ya existente con la población

actual del almacenamiento de agua de boca. En estudio de necesidades de agua se valora considerando que el depósito actual dé servicio únicamente al suelo urbano de la localidad.

Según fuentes de Sitebro, la captación de abastecimiento de Malpica de Arba desde el río Arba de Luesia, cuenta con una concesión de 0.15l/s con un caudal máximo anual de 5.018,75 litros y la captación de abastecimiento para Biota desde la fuente del Diablo de 6 l/s. La concesión que se obtiene del Canal de las Bardenas, a través de de la Comunidad de Regantes nº 8, se desconoce, pero se estima será al menos igual a los 6 l/s ya que en época estival no es posible captación de agua del río.

Teniendo en cuenta todo lo indicado, para el estudio de necesidades de agua tomaremos como base de partida dos premisas:

- Dado que Malpica de Arba se abastece de los depósitos de Biota en caso de caudal insuficiente del río Arba de Luesia, cosa no excepcional, tomaremos la población municipal (tomando ambos núcleos) para la estimación de las demandas actuales y futuras del depósito de Biota.
- Dada la situación actual insuficiente del abastecimiento en época estival, ya es previsión del consistorio crear un nuevo depósito que abastezca a las explotaciones ganaderas que actualmente tienen servicio desde el depósito existente. Por este motivo, para el presente estudio, se considera el depósito existente como abastecimiento de agua de boca al núcleo urbano. De otro modo, cualquier crecimiento sería inviable, ya que el depósito actual con el abastecimiento, considerando el abastecimiento a las explotaciones ganaderas próximas, ya es insuficiente en época estival.

Por este motivo, se vincularán los nuevos crecimientos a la ejecución de ese nuevo depósito o a la resolución del abastecimiento en época estival.

Con el fin de valorar las necesidades actuales y futuras realizamos la siguiente tabla. En ella incluimos, con el fin de ser lo más veraces posibles, los habitantes actuales, los posibles habitantes derivados de la rehabilitación de edificaciones ruinosas, los habitantes derivados de la edificación de solares (considerando 1 vivienda por solar, independientemente de la superficie del solar) y los habitantes de los nuevos suelos urbanos no consolidados:

		BIOTA	MALPICA DE ARBA	TOTAL
Habitantes actuales		1.005,00	17,00	
Habitantes en suelo urbano consolidado	viv ruinosas	28,20	26,50	
	solares	112,50	26,50	
Habitantes SUNC	UE1	71,50		
	UE2	79,30		
	UE3	86,14		
		1.382,64	70	1.453

Se considera que la densidad de población por vivienda es de 2,5 habitantes. Y para el siguiente estudio se considera que todas las nuevas viviendas serían de residencia habitual, aunque la previsión es que un alto porcentaje de las mismas sea de segunda residencia.

El presente Estudio analiza las necesidades de agua, tanto en la actualidad como en el futuro, cuando se desarrolle la población en base a las previsiones que se contemplan en el nuevo P.G.O.U.

1.- Necesidades actuales

Ya hemos descrito como es el abastecimiento de los dos núcleos urbanos y cómo vamos a proceder a la estimación de las necesidades. Por tanto:

- Necesidades de agua para población humana

Se establece una necesidad de 250 l/habitante y día, con lo que, con el censo de habitantes actuales en el municipio, las necesidades serían de:

$$1022 * 250 = 255.500 \text{ l/día, en invierno y}$$

La población en verano se estima en un 50% más,

$$1.533 * 250 = 383.250 \text{ l/día, en verano}$$

- Necesidades de población ganadera

Tal y como se ha indicado anteriormente, dado que el depósito actual es insuficiente en época estival. El ayuntamiento tiene previsto crear un nuevo depósito para abastecer a las explotaciones agropecuarias próximas, dejando el depósito existente solo para agua de boca municipal, por lo que se ha tomado de base esta premisa para la realización de este estudio.

- Necesidades para Servicios (Hostales, restaurantes, casas rurales, etc.)

Se estiman unas necesidades de 250 litros por cama y día y 35 litros por cubierto y día. En la actualidad existen dos establecimientos para los que se estiman 10 cubiertos al día en invierno y 30 en verano. Se estima el siguiente consumo:

$$10 * 35 = 350 \text{ l/día, en invierno y de modo similar}$$

$$30 * 35 = 1.050 \text{ l/día, en verano}$$

- Necesidades para Industria

Para valorar el gasto de las industrias se ha estimado una dotación de 1.000 litros por industria y día, se han tenido en cuenta las industrias existentes tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado que hay en funcionamiento, resultando:

$$21 * 1.000 = 21.000 \text{ l/día, tanto en invierno como en verano}$$

- Esto hace un total de necesidades en la actualidad:

Sumando las necesidades se llega a las cantidades de:

$$277 \text{ m}^3/\text{día, en invierno y}$$

$$405 \text{ m}^3/\text{día, en verano}$$

2.- Necesidades futuras

Aplicando los mismos parámetros para las poblaciones y servicios previstos para el futuro, las necesidades de agua se estiman en las siguientes cantidades:

- Necesidades de agua para población humana

Se establece una necesidad de 250 l/habitante y día, con lo que con el censo de habitantes actuales las necesidades serían de:

$$1455 * 250 = 363.750 \text{ l/día, en invierno y}$$

La población en verano se estima en un 50% más,

$$2.182,5 * 250 = 545.625 \text{ l/día, en verano}$$

- Necesidades de población ganadera

Tal y como se ha indicado anteriormente, dado que el depósito actual es insuficiente en época estival. El ayuntamiento tiene previsto crear un nuevo depósito para abastecer a las explotaciones agropecuarias próximas, dejando el depósito existente solo para agua de boca municipal, por lo que se ha tomado de base esta premisa para la realización de este estudio.

- Necesidades para Servicios (Hostales, restaurantes, casas rurales, etc.)

Se estiman unas necesidades de 250 litros por cama y día y 35 litros por cubierto y día. Se prevén los mismos establecimientos para los que se estiman 10 cubiertos al día en invierno y 30 en verano. Si bien, con el fin de valorar todas las opciones durante la vigencia del plan, se ha previsto la puesta en funcionamiento de la residencia construida, pero sin empresa concesionaria en la actualidad. La misma tiene instalaciones para 40 usuarios que se han valorado en la estimación futura. Se estima el siguiente consumo:

$40 * 250 = 10.000 \text{ l/día} + 10 * 35 = 350 \text{ l/día}$; total 10.350 l/día, en invierno y de modo similar

$40 * 250 = 10.000 \text{ l/día} + 30 * 35 = 1.050 \text{ l/día}$; total 11.050 l/día, en verano

- Necesidades para Industria

Para valorar el gasto de las industrias se ha estimado una dotación de 1.000 litros por industria y día, se han tenido en cuenta las industrias existentes tanto en suelo urbano consolidado como el pleno desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado, resultando:

$44 * 1.000 = 44.000 \text{ l/día}$, tanto en invierno como en verano

- Esto hace un total de necesidades en la actualidad:

Sumando las necesidades se llega a las cantidades de:

408 m³/día, en invierno y

591 m³/día, en verano

Los resultados del estudio se resumen en la tabla que se adjunta:

ACTUAL					
INVIERNO					
	Nº	Consumo	Total	Parcial	Total
	ud	l/hab/día	l/día	m³/día	m³/día
Población humana					
De Hecho	1022	250	255.500	255,50	255,50
Población ganadera					
	Como se indica en memoria se desprecia la población ganadera, atendiendo a la disposición de crear un depósito nuevo.				
Para Industria					
	21	1.000	21.000	21,00	21,00
Para servicios					

Por cubierto	10	35	350	0,35	0,35
Por cama	0	250	0	0,00	0,00
					277
l/seg					3,20
VERANO					
	Nº	Consumo	Total	Parcial	Total
	ud	l/hab/día	l/día	m³/día	m³/día
Población humana					
Estacional	1533	250	383.250	383,25	383,25
Población ganadera					
	Como se indica en memoria se desprecia la población ganadera, atendiendo a la disposición de crear un depósito nuevo.				
Para Industria					
	21	1.000	21.000	21,00	21,00
Para servicios					
Por cubierto	30	35	1.050	1,05	1,05
Por cama	0	250	0	0,00	0,00
					405
l/seg					4,69

FUTURO					
INVIERNO					
	Nº	Consumo	Total	Parcial	Total
	ud	l/hab/día	l/día	m³/día	m³/día
Población humana					
De Hecho	1455	250	363.750	363,75	363,75
Población ganadera					
	Como se indica en memoria se desprecia la población ganadera, atendiendo a la disposición de crear un depósito nuevo.				
Para Industria					
	44	1.000	44.000	44,00	44,00
Para servicios					
Por cubierto	10	35	350	0,35	0,35
Por cama	40	250	10.000	10,00	10,00
					408
				l/seg	4,72

VERANO					
	Nº	Consumo	Total	Parcial	Total
	ud	l/hab/día	l/día	m³/día	m³/día
Población humana					
Estacional	2182,5	250	545.625	545,63	545,63
Población ganadera					
	Como se indica en memoria se desprecia la población ganadera, atendiendo a la disposición de crear un depósito nuevo.				
Para Industria					
	44	1.000	44.000	44,00	44,00
Para servicios					
Por cubierto	30	35	1.050	1,05	1,05
Por cama	40	250	10.000	10,00	10,00
					591
				l/seg	6,84

CAPACIDAD DEPOSITO ACTUAL: 1.500 m³

DIAS CONSUMO ASEGURADO EN CASO DE AVERIA			
	Depósito	Consumo	Reserva
	actual	diario	
	m³	m³	días
ACTUAL			
Invierno	1.500	277	5,42
Verano	1.500	405	3,70
FUTURO			
Invierno	1.500	408	3,68
Verano	1.500	591	2,54

Por tanto, del estudio realizado podemos extraer las siguientes conclusiones:

- Partimos de la premisa que cualquier tipo de desarrollo se deberá vincular, a la resolución del problema de abastecimiento en época estival.
- Vistos los datos estimados y, desestimando el consumo de las explotaciones ganaderas tal y como se ha dicho, el depósito existente sería suficiente en caso de desarrollo integro de los nuevos suelos, además de la puesta en marcha de la residencia y de las vacantes en suelo urbano consolidado.
- A su vez, podemos ver, como una colmatación completa del suelo urbano, incluyendo solares sin edificar, rehabilitaciones de edificaciones ruinosas, puesta en marcha de la residencia de ancianos y desarrollo completo de suelos urbanos no consolidados y urbanizables de ambos núcleos (siendo que en Malpica de Arba es cuestionable que se produzca tal escenario), supondría un incremento poblacional de unos 450 habitantes. En relación a la concesión de agua, a priori no tendrían problemas con la concesión de 6 l/seg durante el año, si bien en época estival sería necesario incrementar la concesión a 7 l/seg, siempre bajo la estimación de un desarrollo completo del suelo urbano y urbanizable y presuponiendo un incremento de la población de un 50% en época estival.
- En cualquier caso, a la hora de acometer cualquier mejora en el abastecimiento, convendría valorar las posibles fugas de la instalación y del propio depósito con el fin de tener una red lo más eficaz posible y garantizar el abastecimiento y la presión suficiente.

AX.4 Justificación energética de los crecimientos previstos

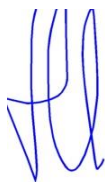
Los nuevos crecimientos urbanísticos que plantea este Plan General de Ordenación Urbana son moderados, proporcionados, conectados a la malla urbana y plenamente justificados en virtud de la previsión de la demanda para la vigencia del planeamiento.

Los proyectos urbanísticos y edificatorios deberán implementarse siguiendo criterios de eficiencia energética, minimizando consumos y apostando por las nuevas tecnologías y la innovación.

Los proyectos deberán incluir las prescripciones que impongan justificadamente las empresas suministradoras de energía eléctrica y acometer las obras de conexionado o adecuación de la red que sea necesario.

En cualquier caso, los moderados crecimientos residenciales suponen, a lo largo del desarrollo del plan de etapas del planeamiento, un aumento en el parque de viviendas de un 13%, todas ellas insertas en la malla urbana por lo que previsiblemente serán ajustadas a las capacidades actuales de la red de suministro. En cuanto a los crecimientos industriales, también son proporcionales a las necesidades de empleabilidad del municipio, y los proyectos urbanísticos atenderán de igual modo, debiendo condicionar su desarrollo a la ejecución previa de las conexiones eléctricas con capacidad de suministro suficiente.

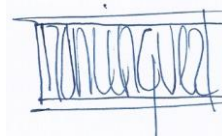
Los redactores:



Juan Manuel Bernad Morcate
Ingeniero de Caminos, C. y P.



María Luisa Álvarez Casamayor
Arquitecto.



Alberto Domínguez Ayesa
Arquitecto