

## **6. SALLENT DE GALLEGO. SANDINIÉS. MODIFICACION Nº 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. CPU-2008/362.**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de SALLENT DE GÁLLEGO, para el cumplimiento de reparos respecto a la Modificación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) se han apreciado los siguientes

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- La documentación aportada tiene por objeto dar cumplimiento a los reparos formulados por el Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 21 de octubre de 2011, respecto a la Modificación nº 7 del PGOU de Sallent de Gállego referente al ámbito del núcleo de Sandiniés y, además, contiene una propuesta a efectos del levantamiento de la suspensión de la emisión de informe, determinada en el referido acuerdo del Consejo, para el Suelo Urbanizable.

SEGUNDO.- Como antecedentes obrantes en el expediente constan:

A) En sede municipal se han producido las siguientes actuaciones:

- Aprobación inicial de “Modificación del PGOU de Sallent de Gállego en el núcleo de Sandiniés”, (posteriormente parece tener la consideración de Avance), en Sesión de 26 de octubre de 2004.

\*Información pública: BOP nº 218 de 15 de noviembre de 2004, y Diario del Altoaragón de 6 de noviembre de 2004.

\*Ampliación información pública en BOP nº 5 de 10 de enero de 2005, hasta el 28 de enero de 2005.

- Aprobación inicial de “Modificación del PGOU de Sallent de Gállego, para la Revisión del PGOU en ámbito de Sandiniés” en Sesión de 31 de agosto de 2005.

\*Información pública en BOP nº 191 de 4 de octubre de 2005, con ampliación de plazo en BOP nº 239 de 15 de diciembre de 2005.

\*Se formulan 13 escritos de alegaciones.

- Acuerdo de 9 de noviembre de 2006 sobre Resolución de alegaciones y aprobación provisional.

- En fecha 30 de marzo de 2007 el ayuntamiento solicita la retirada del expediente de la CPOT.

- Aprobación provisional en Sesión de 25 de julio de 2007.

- Escrito del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Huesca, del Gobierno de Aragón, de fecha 14 de julio de 2008, por el que se devuelve el expediente de “Revisión del PGOU de Sallent de Gállego en el ámbito de Sandiniés”.

- Sesión plenaria de 26 de noviembre de 2008, que rectifica el error de denominación del expediente, que pasa a llamarse “Modificación del PGOU de Sallent de Gállego, Núcleo de Sandiniés”.

B) La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2009 adoptó acuerdo, respecto a la Modificación nº 7 del Plan General de Sallent de Gállego, referente al ámbito de Sandiniés, en el que:

\* Se informa favorablemente el Suelo Urbano Consolidado.

\* Se informa favorablemente el Suelo Urbano No Consolidado con determinados reparos.

- \* Se informa favorablemente, con reparos, el Suelo No Urbanizable.
- \* Se suspende la emisión de informe respecto al Suelo Urbanizable de acuerdo con determinados argumentos.
- \* Se establece la necesidad de atender a diversas determinaciones relativas a la gestión, a las infraestructuras, a la ordenación, calificación, normativa de edificación y a las de protección del patrimonio y condiciones formales de la edificación.
- \* Se determina que es preciso aclarar ciertas cuestiones relativas al Estudio Económico y a los supuestos de los que deriva la necesidad de alteración del planeamiento general.

C) Redactada nueva documentación, que se aprueba inicialmente por Decreto de Alcaldía de 9 de agosto de 2010, se somete a información pública mediante publicación en el BOP nº 159 de 23 de agosto de 2010 y en el Diario del Altoaragón de 31 de agosto de 2010.

Se presenta, finalmente, ante el Consejo Provincial de Urbanismo un documento redactado, en noviembre de 2010, por los arquitectos Daniel Olano y Alberto Mendo.

D) El Consejo Provincial de Urbanismo adopta, en sesión celebrada el 21 de octubre de 2011, acuerdo cuya parte dispositiva es la siguiente:

*“El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:*

1. *Considerar subsanados los reparos respecto al Suelo Urbano No Consolidado y al Suelo No Urbanizable; si bien se mantienen los siguientes reparos:*
  - a. *En cuanto a las determinaciones de gestión: debe aportarse el cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado de todo el municipio de Sallent, teniendo en cuenta que el coeficiente de ponderación para el uso “vivienda protegida” debe ser único para todo el PGOU (art. 5.6 Ley 24/2003 de vivienda)*
  - b. *Infraestructuras: atendiendo a lo previsto en los art. 36.d, 46 y 55 del Decreto 52/2002, debe grafarse el trazado de las redes fundamentales de infraestructuras.*
  - c. *Se recomienda disminuir la edificabilidad bruta de 1,20 en las Unidades de Ejecución ya que dificulta de forma importante la ordenación de las mismas mediante Plan Especial.*
  - d. *En cuanto a la normativa, cabe recomendar que la diferencia entre altura de cumbre y la de fachada se limite a 5,25 metros.*
2. *Suspender en el Suelo Urbanizable los Sectores A y C a efectos de que se condicione el desarrollo del mismo a la resolución del acceso de la travesía de Tramacastilla y la mejora de las condiciones del acceso desde Escarrilla, estableciendo plazos justificados en la viabilidad económica de la actuación, teniendo en cuenta la carga de Sistemas Generales que se adscriben.*
3. *Denegar la aprobación del Sector B dada la carga que significa el vial de acceso.”*

TERCERO.- El planeamiento del Municipio de Sallent de Gállego de carácter general atiende a lo siguiente:

A) La existencia en el término municipal de Sallent de Gállego de las Entidades Locales Menores de Tramacastilla de Tena, Escarrilla y Sandiniés, ha propiciado una situación anómala en cuanto al planeamiento general de dicha localidad. Así, dicho planeamiento general responde, según los distintos ámbitos del término municipal, al listado que a continuación se explicita:

- Totalidad del Suelo No Urbanizable del Término Municipal.-  
Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 26 de abril de 2007.
- Suelo Urbano y Urbanizable de Sallent de Gállego.-
  - \* Modificación nº 75 de las NNSS, en cuanto a la catalogación y ordenación del Casco Histórico.
  - \* Plan General de Ordenación Urbana de 2007 en cuanto al resto del Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable.
- Suelo Urbano y Urbanizable del núcleo de Formigal.-
  - \* Plan Especial de 1967, revisado en 1979 y en 1985, con sus modificaciones puntuales para el Suelo Urbano.
  - \* Plan Parcial de 2005 para el Sector de Suelo Urbanizable “Estacho-Lanuzá”, (desarrollado mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, aprobados en 2006 y 2008).
  - \* Proyecto Supramunicipal del aparcamiento en la zona de “Portalet”, aprobado por el Gobierno de Aragón el 2 de diciembre de 2008.
- Suelo Urbano del núcleo de El Portalet.-  
Determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987, homologadas a PGOU en 2002.
- Suelo Urbano del núcleo de Lanuzá.-  
Determinaciones contenidas en la Modificación de las Normas Subsidiarias de 1987, (homologadas a PGOU en 2002). Dicha Modificación fue aprobada en 1999.
- Suelo Urbano y Suelo Urbanizable de Tramacastilla de Tena.-  
Normas Subsidiarias de la Entidad Local Menor de 1989 con sus modificaciones puntuales.
- Suelo Urbano y Urbanizable de Escarrilla.-  
Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987, (homologadas a PGOU en 2002), con sus modificaciones puntuales.
- Suelo Urbano de Sandiniés.-  
Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987, (homologadas a PGOU en 2002), con sus modificaciones puntuales.

B) Con objeto de resolver dicha situación anómala se ha redactado un Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, que fue sometido a información pública mediante anuncios en el BOP nº 201 de 20 de octubre de 2009 y BOP nº 25 de 9 de febrero de 2010.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2010 aceptó el referido Texto Refundido del PGOU, salvo diversos extremos.

Respecto al núcleo de Sandiniés, el Texto Refundido recoge las Normas Subsidiarias de 1987, homologadas a PGOU, mediante acuerdo de la CPOT de 3 de mayo de 2002, conteniendo la delimitación de su Suelo Urbano.

CUARTO.- Respecto de la tramitación y documentación presentada cabe indicar:

1) Tramitación municipal.-

La nueva documentación, denominada “Contestación al Informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca a la Modificación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Sallent de Gállego en el ámbito de Sandiniés”, redactada por los arquitectos Daniel Olano y Alberto Mendo, en marzo de 2012, se ha tramitado de la siguiente forma:

- Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Sallent de Gállego de fecha 29 de octubre de 2012: Se acuerda la apertura de un periodo de información pública del documento técnico “Contestación al Informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca a la Modificación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Sallent de Gállego en el ámbito de Sandiniés”, previo a la remisión al Consejo Provincial de Urbanismo.

- Información pública: BOP nº 209 de 2 de noviembre de 2012. Se formulan tres escritos de alegaciones

- Informe del arquitecto del Ayuntamiento, de fecha 26 de febrero de 2013, relativo a las alegaciones formuladas.

- Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Sallent de Gállego, de fecha 1 de abril de 2013, por el que se resuelven las alegaciones y se remite el expediente al Consejo Provincial de Urbanismo.

2) Documentación presentada.-

Mediante escrito del alcalde de Sallent de Gállego de 9 de abril de 2013, con fecha de registro de entrada el 16 de abril de 2013, se ha aportado la siguiente documentación:

- Documento denominado “Contestación al Informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca a la Modificación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Sallent de Gállego en el ámbito de Sandiniés. Marzo 2012”, suscrito por los arquitectos Daniel Olano y Alberto Mendo.

- Certificado del acuerdo del Pleno Municipal de 29 de octubre de 2012, en el que se acuerda la apertura de un periodo de información pública del referido documento.

- Alegaciones presentadas.

- Informe emitido por el arquitecto asesor municipal de fecha 26 de febrero de 2013.

- Certificado del acuerdo del Pleno Municipal de fecha 1 de abril de 2013, por el que se resuelven las alegaciones.

QUINTO Por los Servicios Técnicos y Jurídicos se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del Plan General que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 3/2012 de 8 de marzo, de medidas fiscales y administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del

Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para conocer de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 14.b) del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Teniendo en cuenta la fecha de aprobación inicial de la Modificación analizada (31 de agosto de 2005), y en función de lo establecido en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, según la cual *“Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial”*, se debe atender a la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

**SEGUNDO.-** La nueva documentación aportada tiene el contenido siguiente:

I) El contenido de las alegaciones formuladas, el informe del arquitecto asesor municipal y la resolución del Ayuntamiento sobre las mismas, es el siguiente:

A) Alegaciones formuladas por Ana María Fanlo Pueyo, Justo Fanlo Pueyo y María Isabel Fanlo Pueyo.

*1ª Alegación.-* La propuesta mantiene el Sector A, tras suprimir los sectores B y C. Propone la supresión del Sector A a efectos de mantener el núcleo tradicional de Sandiniés que, las Directrices de Ordenación del Pirineo Aragonés, intentar salvaguardar. Informe técnico.- Indica que sería contradictorio con la voluntad manifestada por la Entidad Local Menor de Sandiniés de hacer posible un futuro crecimiento, no clasificar suelo urbanizable, por lo que propone desestimar lo solicitado.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado por el informe técnico.

*2ª Alegación.-* La propuesta es incongruente, dado que considera que los accesos actuales son suficientes y, sin embargo, mantiene el ramal SGV1, que antes atravesaba el Sector 6, ahora suprimido y, además no se da cumplimiento al reparo de suspensión.

Informe técnico.- Indica que, efectivamente, en el documento técnico se hace hincapié en la accesibilidad existente a través de Tramacastilla y desde Escarrilla y a la variante construida en Sandiniés como complemento al antiguo tramo estrecho de la carretera. Considera que sí existe dificultad de acceso desde Tramacastilla, pero que la previsión de viviendas propuesta para el Sector A no debería suponer traba alguna dado que no la significaron, en su día, los desarrollos de los sectores del propio núcleo de Tramacastilla. Además estima de supeditar la ampliación futura de Sandiniés, significaría desde la óptica municipal un trato discriminatorio. Propone la desestimación de la alegación.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado por el informe técnico.

*3ª Alegación.-* Que la supresión de los sectores B y C no supone la del Sistema General de Aparcamiento EL1 que constituía una carga para dichos sectores, sin que se haya realizado ninguna previsión sobre la obtención de dicho suelo, lo que supone una incongruencia del documento.

El informe técnico indica que parece obvia la necesidad de nuevos aparcamientos dado que se mantiene el Sector A. Sin embargo considera que debería ajustar la superficie a las necesidades de los sectores propuestos en el nuevo documento, por lo que se propone la estimación parcial de la alegación.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado por el informe técnico.

*4ª Alegación.-* Que tanto la propuesta actual como las anteriores, relativas a la ordenación de Sandiniés, no constituyen una simple modificación, sino una revisión del planeamiento.

El informe técnico indica que el apartado 3.1 de la Memoria del Texto Refundido del PGOU vigente, establece las circunstancias en las que una alteración ha de tener consideración de revisión, dichas circunstancias no se dan en este caso dado que:

\* La modificación no afecta sustancialmente al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio o a su estructura general.

\* No se supera el 30 % de incremento del número de viviendas o de la superficie residencial existentes.

Se propone, por tanto, desestimar la alegación.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado por el informe técnico.

*5ª Alegación.-* Se reclama la asignación de clave "P", patio privado, para "Casa Santo", al igual que se ha realizado para otros patios de similares características.

El informe técnico indica que dicha determinación no es objeto de la documentación cuya aprobación por el Ayuntamiento se propone, dado que el Suelo Urbano Consolidado fue aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo el 25 de febrero de 2009, desconociéndose, además, a qué se refiere dicha asignación "P", en términos urbanísticos.

Se propone, pues, desestimar la alegación.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado por el informe técnico.

*6ª Alegación.-* Se solicita que se extienda la protección de nivel ambiental a todo el conjunto de la parcela catastral de su propiedad.

El informe técnico indica que, como era el caso de la alegación nº 5, dicha cuestión no es objeto de la documentación cuya aprobación por el Ayuntamiento se propone, dado que el Suelo Urbano Consolidado fue objeto de aprobación por el Consejo Provincial de Urbanismo el 25 de febrero de 2009. Se propone, por tanto, desestimar la alegación.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado por el informe técnico.

B) Alegaciones formuladas por Aitor Bergua Beneito, en su calidad de Alcalde Pedáneo de la Entidad Local Menor de Escarrilla y por José Joaquín Pérez Ferrer, en su calidad de Alcalde Pedáneo de la Entidad Local Menor de Tramacastilla de Tena.

*1ª Alegación.-* Relativa a reparos o prescripciones establecidas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca el 21 de octubre de 2011.

\* En cuanto al aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado de la totalidad del Municipio de Sallent de Gállego, que se fija en el documento técnico en 0,4825 UA/m<sup>2</sup>, se indica que puede ser inexacto, dado que no se ha calculado sobre el total de sectores con dicha clasificación, lo que supondrá un problema en el presente y futuro de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado. Se solicita, al respecto, que se revise el cálculo del aprovechamiento medio.

\* Respecto al “coeficiente de ponderación” correspondiente al uso vivienda protegida, establecido en el documento técnico en 0,75, indica la alegación que dicho coeficiente lo es de “homogeneización” y no de “ponderación”, siendo correspondientes dichos términos a conceptos distintos. También manifiesta que dicho coeficiente debe ser único para todo el término municipal de forma que, al igual que el cálculo del aprovechamiento medio, debe ser aceptado por el Ayuntamiento de Sallent de Gállego.

\* En cuanto a la suspensión del Suelo Urbanizable de los sectores A y C, a efectos de que se condicionen el desarrollo del mismo a la resolución del acceso por Tramacastilla y a la mejora de las condiciones del acceso desde Escarrilla, se manifiesta:

- Que el paso rodado a través del casco urbano de Tramacastilla no reúne condiciones ni de seguridad ni de capacidad.

- Que el tránsito de paso por el casco urbano de Tramacastilla es evitable mediante una circunvalación.

- Que las servidumbres de tráfico impiden el comercio y la actividad en la travesía de Tramacastilla, que es la calle principal del núcleo.

Se solicita que no se remita al Consejo Provincial de Urbanismo la propuesta hasta que no se subsanen las prescripciones impuestas, que ni tan siquiera se han intentado subsanar, teniendo en cuenta que el documento sometido a información pública se limita a decir al respecto que “la accesibilidad al núcleo de Sandiniés se encuentra perfectamente garantizada a través de los accesos existentes”.

Se propone que el reparto de cargas de la circunvalación propuesta, se reparta asignando un 60 % de las mismas a Tramacastilla y un 40 % a Sandiniés.

El informe del técnico municipal indica:

\* Que el Ayuntamiento y el equipo redactor han dado por correcto el aprovechamiento medio de 0,4825 UA/m<sup>2</sup> en base a los últimos sectores desarrollados o aprobados y que, por tanto, recoge las determinaciones de las Directrices del Pirineo. Que lo mismo puede decirse en cuanto al coeficiente de homogeneización de 0,75 para vivienda protegida.

\* Que en cuanto a la suspensión de los sectores A y C del Suelo Urbanizable, condicionados por la resolución del acceso por Tramacastilla y la mejora del acceso desde Sandiniés, se indica que se reproducen, prácticamente, los argumentos de la alegación que hemos denominado A, en su punto segundo, por lo que se da por contestada la alegación.

\* En cuanto a la repercusión económica planteada para la circunvalación de Tramacastilla (60 % para dicho núcleo y 40 % para Sandiniés) el informe técnico la considera adecuada.

El ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado por el informe técnico.

*2ª Alegación.-* Considera que la alteración que se produce en el planeamiento constituye un supuesto de revisión, si bien de carácter parcial, en la forma contemplada en el artículo 77.3 de la Ley 3/2009, al afectar a un único núcleo de población. Estima que está valorado en el artículo 77 de dicha Ley si una alteración de planeamiento constituye una revisión, pero que se ha utilizado una metodología de dudosa legalidad para evaluar que el incremento del número de viviendas es inferior al 30 % del existente, al haber considerado como tal el número correspondiente a todas las del Municipio.

Al estar frente a una revisión, esta debe tramitarse de conformidad con la Sección 2ª del Capítulo I del Título Segundo de la Ley 3/2009.

El técnico municipal considera que la modificación no supone alteración de la ordenación estructural y que el número de viviendas previsto en la modificación no excede del 30 % de las existentes en el municipio.

El ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado por el informe técnico.

*3ª Alegación.-* Considera que, en el Sector A del Suelo Urbanizable Delimitado se propone una densidad de 40 viviendas/Ha, ajustada a las Directrices Parciales de Ordenación del Pirineo, pero no se realiza ninguna previsión sobre el uso hotelero y su relación con la densidad máxima de viviendas. Considera que debería realizarse dicha previsión.

El informe técnico municipal considera que el aprovechamiento hotelero correspondiente debería estar incluido en dicha edificabilidad total y en dicho número total de viviendas.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado por el informe técnico.

*4ª Alegación.-* Indica que es necesario que se aporte el estudio económico que analice el impacto de la transformación urbanística en el ámbito de la hacienda pública afectada, en concreto debido a la implantación y mantenimiento de las nuevas infraestructuras que se desarrollen (artículo 47.1.e) de la Ley 3/2009), especialmente habida cuenta de lo limitado del presupuesto de Sandiniés. Debe justificarse el cumplimiento de la previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público (artículo 79.2 de la Ley 3/2009).

Se debería haber incluido en el expediente la identidad de los propietarios y titulares de derechos reales de las fincas afectadas, durante el plazo de los cinco últimos años anteriores a la iniciación de la tramitación (artículo 79.4 de la Ley 3/2009).

El informe del técnico municipal indica que los tres aspectos a los que hace alusión la alegación deberían ser incluidos en la modificación, dado que son una prescripción de la Ley Urbanística.

El ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado en el informe técnico.

C) Alegaciones formuladas por Luís Acín Lázaro, en nombre y representación de Fidalgo Proyectos Inmobiliarios, SL, en diciembre de 2012.-

*1ª Alegación.-* Indica que la suspensión por el Consejo Provincial de Urbanismo del Plan, justificada en la insuficiente capacidad de los accesos a Sandiniés, le condena a su desaparición como núcleo habitado. De acuerdo con los argumentos del planeamiento considera que los dos accesos, por Tramacastilla y por Escarrilla, tienen capacidad suficiente, dado que nunca se han producido retenciones ni siquiera en la travesía de Tramacastilla de Tena.

El informe del técnico municipal considera que lo expuesto en la alegación ya ha sido comentado en el informe a otras alegaciones, por lo que estima que debe aceptarse la alegación.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado en el informe técnico.

*2ª Alegación.-* Considera preciso volver a exponer la alegación de fecha 24 de septiembre de 2010, que ha sido ignorada por el Ayuntamiento. Estima que existen tres razones para que se incluyan en el Suelo Urbanizable Delimitado las partes excluidas de la parcelas nº 3404:

Una: Son porciones de la parcela que, según convenio, debe incluirse en Suelo Urbanizable.

Dos: No se exponen argumentos técnicos para su exclusión.

Tres: Es preciso más suelo urbanizable para asumir las fuertes cargas que sobre el Sector A se fijan.

El informe técnico considera suficientemente contestado lo alegado en el contenido de otros informes de alegaciones y aconseja desestimar la alegación.

El ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado en el informe técnico.

*3ª Alegación.-* Reitera la alegación ya expuesta con fecha 24 de septiembre de 2010, en el sentido de que la parcela 3404, propiedad de Fidalgo, atienda a lo siguiente:

\* Una parte: ya incluida en el Sector.

\* Porciones 1 y 2, sujetas a otra alegación (segunda) a efectos de que se incluyan en el Sector A.

\* Parte clasificada como Suelo No Urbanizable, sobre la que se propone que se incluya en el ámbito adecuado, en dicha clase de suelo, en el que se permita el uso hotelero (Area 3).

El informe del técnico municipal indica que el documento que ahora se tramita no versa sobre el aspecto alegado, que ya cuenta con aprobación anterior, y no tiene sentido volver a resolver cuestiones ya supervisadas por el Consejo Provincial de Urbanismo. Además los terrenos objeto de la alegación se encuentran en una ladera, en la que puede producirse un impacto visual negativo. Por ello, se aconseja la desestimación.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado por el informe técnico.

*4ª Alegación.-* Referente a los Sistemas Generales, contemplando dos aspectos:

\* En cuanto al SGEL1: Se ha reducido en el proceso (tres versiones de 2008 a 2012) el suelo urbanizable y el número de viviendas previsto en el mismo y, sin embargo, el Sistema General EL1, destinado a estacionamiento y zona verde, no se ha modificado. Parece evidente que tanto el estacionamiento como la zona verde debería reducirse, por lo menos, en el mismo porcentaje.

\* Respecto al SGV1 indica que debe ser modificado, excluyendo el tramo que coincide con el que recorría el interior del suprimido Sector C. Debería reducirse, por tanto, dicho sistema al tramo de variante ya construida.

El informe del técnico municipal indica que debería reestudiarse el primero de los aspectos y aconseja la estimación del segundo.

El ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado en el informe técnico.

*5ª Alegación.-* Referente a lo indicado en la ficha del Sector A, respecto a que “se consideran bienes ajenos al suelo, el derecho edificatorio existente en la parcela catastral 0037801YN2303N según el PGOU del año 2001, disminuyendo de dicho derecho el aprovechamiento que sobre dicha parcela otorga el presente PGOU”. Solicita que se exprese en el planeamiento que:

\* La totalidad de la edificabilidad de la parcela está libre de las cargas, cesiones, compensación de sistemas generales asignados al Sector A, puesto que la misma en el PGOU de 2001 no está sujeta a las mismas.

\* La diferencia entre la edificabilidad asignada en el PGOU de 2001 y la que aporta su inclusión en el Sector A debe ser compensada por el resto de propietarios del sector, para evitar al alegante, el perjuicio de la autocompensación en esa edificabilidad.

\* Indica que, en el caso de que no puedan incluirse en el planeamiento dichas cuestiones, se excluya la referida parcela del Sector A y se mantenga la calificación del PGOU en vigor.

El informe del técnico municipal indica que dicha cuestión procede de la documentación anterior ya informada por el Consejo, por lo que considera que debe desestimarse la alegación.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado en el informe técnico.

*6ª Alegación.-* Solicita que, una vez suprimidos los sectores B y C, y reducido de forma importante el Sector A, se revise la superficie destinada a estacionamiento en el Sector A, para reducirlo de forma relevante.

El informe del técnico municipal indica que la superficie del Sector A no se ha reducido desde la anterior documentación de noviembre de 2010, por lo que se aconseja la desestimación de la alegación.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado en el informe técnico.

*7ª Alegación.-* Se solicita la ampliación del plazo de transformación del Suelo Urbano No Consolidado.

El informe del técnico municipal indica que el plazo máximo establecido para las unidades de ejecución es de 4 años, siendo el máximo establecido en la LUA de 5 años. Dada la poca diferencia se aconseja su desestimación.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado en el informe técnico.

*8ª Alegación.-* Manifiesta que las cargas para el Sector A son tan grandes que hacen dudar de la viabilidad del Plan con tan reducida propuesta de superficie de suelo urbanizable y solicita, de forma global, que se admitan las alegaciones relativas a disminución de cargas y las relativas a la ampliación del suelo del Sector A y a la inclusión del uso hotelero en el Suelo No Urbanizable en la parcela a la que se ha hecho referencia en la alegación tercera.

El informe del técnico municipal indica que dada la reducción del viario y el ajuste superficial del suelo destinado a estacionamiento, que derivan del informe relativo a la alegación cuarta, la propuesta puede ser viable y, por tanto se aconseja la desestimación de la alegación.

El Ayuntamiento adopta acuerdo en el sentido indicado en el informe técnico.

II) La documentación aportada viene a dar cumplimiento al acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 21 de octubre de 2011, siguiendo los puntos de su parte dispositiva de la siguiente forma:

**1. Considerar subsanados los reparos respecto al Suelo Urbano No Consolidado y al Suelo No Urbanizable; si bien se mantienen los siguientes reparos:**

**1.a) En cuanto a las determinaciones de gestión: debe aportarse el cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado de todo el municipio de Sallent, teniendo en cuenta que el coeficiente de ponderación para el uso “vivienda protegida” debe ser único para todo el PGOU (art. 5.6 Ley 24/2003 de vivienda).**

Documento aportado

- Calcula el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado incluyendo los siguientes sectores:

Escarrilla: U-6 (Los Altos de Escarrilla).

Tramacastilla de Tena: U-A, U-B, U-C, U-D, U-E y U-F.

Formigal: Estacho Lanuza.

Sandiniés: Sector A.

El aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado: 0,4825 m2/m2. (ver tabla del cálculo en el Anejo A).

- El Coeficiente de Ponderación se establece en 0,75 (el mismo coeficiente que se ha utilizado en el Plan Parcial de Estacho Lanuza).

Valoración

- El documento aportado ha optado por calcular el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado del municipio de Sallent de Gállego, a partir de aquellos ámbitos así clasificados en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (documento de enero de 2009).

Se estima que la opción es correcta a pesar de que alguno de los sectores ya estuviera ejecutado en gran parte o completamente, dada la situación anómala de partida a la que se ha hecho referencia en el apartado “Planeamiento Vigente” del presente informe.

- El cálculo del aprovechamiento medio atiende al siguiente cuadro:

Núcleo	Sectores	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad		Aprov. obj. homog. (UA)	Aprov. medio del Sector (UA/m <sup>2</sup> s)	Densidad (Ud/Ha)	Nº viv. (Ud)
			Indice (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Total (m <sup>2</sup> t)				
Escarrilla	U-6 “Los Altos de Escarrilla”	25.088	0,25	6.272	6.272	0,25	35,87	90
Tramacastilla de Tena	U-A, U-B, U-C, U-D, U-E y U-F	78.876	0,40	31.550	31.550	0,40	35	276
Formigal	“Estacho Lanuza”	278.571	0,40	111.500	156.209 (1)	0,56 (2)	21,52	600
Sandiniés	Sector A (incl. SG)	45.710	0,40	13.226 (3)	12.700 (4)	0,2278 (5)	40	132 (6)
Total		428.425	-	162.548	206.731	-	-	1.098

(1) Coef. de homogenización.-

Residencial libre: 2 UA/m<sup>2</sup>.

Residencial VPO: 0,75 UA/m<sup>2</sup>.

Hotelero y Comercial: 1 UA/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento objetivo homogeneizado:  $(45.974 \times 2) + (5.060 \times 0,75) + (60.466 \times 1) = 156.209 \text{ UA}$ .

$$(45.974 + 5.060 + 60.466 = 111.500)$$

(2) Aprovechamiento medio Sector:  $156.209 / 278.751 = 0,56 \text{ UA/m}^2\text{s}$ .

(3) Superficie Sector (sin SG): 33.065 (33.065 x 0,40 = 13.226 m<sup>2</sup>t).

(4) Coef. homogeneización: 0,9603 (0,9603 x 13.226 = 12.700 UA).

(5)  $12.700 / 45.710 = 0,2278 \text{ UA/m}^2\text{s}$ .

(6)  $3,3065 \times 40 = 132 \text{ Ud}$ .

Aprovechamiento Suelo Urbanizable Delimitado:  $206.731 / 428.425 = 0,4825$ .

- En cuanto a dicho cuadro cabe observar que ha de analizarse si sería adecuado introducir los 22.615 m<sup>2</sup> de Sistema General de Espacios Libres ubicados en el ámbito de Estacho-Lanuza.

- Además, cabe observar en el mismo que, tal como está planteado se producirían trasvases de aprovechamiento “extrasectoriales”.

Así, por ejemplo, al Sector A de Sandiniés, que ahora nos afecta, le correspondería el siguiente aprovechamiento (dejando al margen la cesión del 10 % del mismo), que también traducimos a techo edificable:

\* Según el artículo 135.1 de la Ley 3/2009:  $45.710 \times 0,4825 = 22.055$  UA.  
Techo edificable:  $22.055 / 0,9603 = 22.966$  m<sup>2</sup>t.

Teniendo en cuenta que el techo asignado al ámbito es de 13.226 m<sup>2</sup>t los propietarios del sector tendrían derecho a techo edificable en el exterior del sector.

\* Por ello, teniendo en cuenta la situación anómala de partida que se produce en la refundición del planeamiento general de Sallent de Gállego, se estima que debería calcularse el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado atendiendo a lo siguiente:

+ En la alegación planteada por los alcaldes de Escarrilla y Tramacastilla se plantea lo siguiente: "...el proyecto indica que el coeficiente de ponderación del uso correspondiente a vivienda protegida se establece en 0,75. En primer lugar, este tipo de coeficientes lo son de homogeneización, ya que se utilizan a efectos de homogeneizar el aprovechamiento dimanante de un sector a efectos del cálculo del aprovechamiento medio y correcta equidistribución entre los propietarios del suelo, por lo que no es un coeficiente de ponderación, concepto bien distinto".

(Al respecto, aun compartiendo, en cierto modo, lo planteado por los alegantes, se considera preciso atender a lo previsto en el artículo 5.6 de la Ley 24/2003 de Vivienda de Aragón y el artículo 133.3 de la Ley 3/2009 de Urbanismo, en los que se expresa: "El coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general y será único para todas las tipologías".

+ Se deberían establecer coeficientes de ponderación en los sectores, de forma que el cálculo del aprovechamiento del Suelo Urbanizable Delimitado podría ser el reflejado a continuación:

Núcleo	Sectores	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad		Homogeneización		Ponderación	
			Índice (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Total (m <sup>2</sup> t)	Coef.	Aprov. objetivo homogen. (UA)	Coef.	Aprov. obj. ponderado
Escarrilla	U-6 "Los Altos de Escarrilla"	25.088	0,25	6.272	1,00	6.272	1,60	10.035
Tramacastilla de Tena	U-A, U-B, U-C, U-D, U-E y U-F	78.876	0,40	31.550	1,00	31.550	1,00	31.550
Formigal	"Estacho-Lanuza"	278.751	0,40	111.500	1,4010	156.212	0,7138	111.504
Sandiniés	Sector A (incl. SG)	45.710	0,2893	13.224	0,9603	12.700	1,4398	18.284
Total		428.425	-		-		-	171.373

Aprovechamiento medio Suelo Urbanizable Delimitado:  $171.373 / 428.225 = 0,40$  UA/m<sup>2</sup>.

Techo edificable.-

Escarrilla:  $10.035 \text{ UA} / (1,60 \times 1,00) = 6.272 \text{ m}^2$ .  
Tramacastilla:  $31.550 \text{ UA} / (1,00 \times 1,00) = 31.550 \text{ m}^2$ .  
Formigal:  $111.504 \text{ UA} / (0,7138 \times 1,4010) = 111.500 \text{ m}^2$ .  
Sandiniés:  $18.284 \text{ UA} / (1,4398 \times 0,9603) = 13.224 \text{ m}^2$ .

***1.b) Infraestructuras: atendiendo a lo previsto en los art. 36.d, 46 y 55 del Decreto 52/2002, debe grafiarse el trazado de las redes fundamentales de infraestructuras.***

Documento aportado

- Incluye el plano I.3.Infraestructuras.
- Se describen las infraestructuras de la siguiente forma:
  - \* Red de abastecimiento de agua.-
    - + Se utilizan los dos depósitos existentes, con capacidad de 660.000 y 45.000 litros, y la red de abastecimiento existente en el núcleo.
    - + Respecto al Sector A del Suelo Urbanizable Delimitado, se prevé la creación de un nuevo ramal que acomete en la conducción que llega al núcleo desde el depósito de 45.000 litros. Dicho ramal debería circunvalar el núcleo por el norte, hasta llegar a la variante de Sandiniés, por la que discurrirá.
    - + La red de abastecimiento del Sector A deberá conectar, en función de la ordenación del Plan Parcial, con el ramal que recorrerá la variante.
    - + El diámetro previsto para la nueva red será de 150 mm.
    - + Se ha suprimido el grafiado de la balsa de agua, que no se ha ejecutado por su alto coste económico.
  - \* Red de saneamiento.-
    - + Se recoge la red de saneamiento actual del núcleo urbano, que es unitaria y vierte a un barranco situado aproximadamente al sur del núcleo.
    - + Está prevista la construcción de una estación depuradora de residuales en Tramacastilla. Se prevé, asimismo, un colector de 400 mm de diámetro hasta la depuradora.
    - + Para el Suelo Urbanizable se prevé la creación de redes separativas. La red de residuales (300 mm de diámetro) y la red de pluviales (400 mm de diámetro) discurrirán por la variante de Sandiniés. La red de residuales, que recorre la variante, conectará con el colector de la EDAR, mientras que la red de pluviales seguirá vertiendo al barranco.
  - \* Energía eléctrica.-

En la ficha del Sector A se establece la siguiente condición: “El Plan Parcial asegurará la viabilidad del suministro eléctrico mediante la conformidad de la compañía correspondiente. Se llevarán a cabo las actuaciones pertinentes sobre la red existente, incluyendo la instalación de nuevos centros de transformación si fuere necesario”.
  - \* Alumbrado.-

La ficha del Sector A contendrá: “En el Plan Parcial se recogerán las premisas esenciales para un posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización correspondiente”.

Valoración

Se considera que queda subsanado el reparo.

***1.c) Se recomienda disminuir la edificabilidad bruta de 1,20 en las Unidades de Ejecución ya que dificulta de forma importante la ordenación de las mismas mediante Plan Especial.***

Documentación aportada

- Disminuye la edificabilidad bruta a 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las unidades de ejecución.

- En cumplimiento de las Directrices de Ordenación del Pirineo Aragonés, que consideran a Sandiniés como “Tipo de Población. Resto de Poblaciones”, se disminuye la densidad en el Suelo Urbano No Consolidado de 60 viviendas/Ha a 40 viviendas/Ha.

- La figura urbanística para desarrollar las unidades de ejecución será un Plan Especial, que deberá contemplar los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales, establecidos en la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón para los Planes Parciales.

- Se aporta la siguiente tabla comparativa de los parámetros propuestos para las unidades de ejecución en el documento de noviembre de 2010 y los del documento de marzo de 2012:

Unidad	Superficie (m <sup>2</sup> )			Densidad (viviendas/Ha)		Viviendas (Uds)		
	Noviembre 2010	Marzo 2012	Dif.	Noviembre 2010	Marzo 2012	Noviembre 2010	Marzo 2012	Dif.
UE-1	1.133	1.133	-	60	40	7	5	- 2
UE-2	2.334	2.334	-	60	40	14	9	- 2
UE-3	1.650	1.650	-	60	40	10	7	- 3
Total	5.117	5.117	-	-	-	31	21	- 10

#### *Valoración*

- Se comparan, en el siguiente cuadro, las determinaciones que derivan del documento de noviembre de 2010, con las aportadas en el de marzo de 2012:

Unidad	Superf. (m <sup>2</sup> s)	Edif. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)		Techo edif. (m <sup>2</sup> t)		Densidad (Viv./Ha)		Nº viviendas (Uds)		Planeam. derivado	
		Nov. 10	Mar. 12	Nov. 10	Mar. 12	Nov. 10	Mar. 12	Nov. 10	Mar. 12	Nov. 10	Mar. 12
UE-1	1.133	1,20	0,90	1.360	1.020	60	40	7	5	ED	PE
UE-2	2.334	1,20	0,90	2.800	2.100	60	40	14	9	ED	PE
UE-3	1.650	1,20	0,90	1.980	1.485	60	40	10	7	ED	PE
Total	5.117	1,20	0,90	6.140	4.605	60	40	31	21	-	-

- Puede considerarse adecuada la subsanación del reparo.

**1.d) En cuanto a la normativa, cabe recomendar que la diferencia entre altura de cumbre y la de fachada se limite a 5,25 metros.**

#### *Documentación aportada*

Indica que se acepta la recomendación, por la que se fija, para las calificaciones de Casco Consolidado y Zona de Extensión de Casco, la siguiente norma:

“La altura máxima de fachada se establece en 650 cm, medidos según lo establecido en el art. 3.1.28”.

“La altura máxima visible será de 1.175 cm, medidos según lo establecido en el art. 3.1.28”.

#### *Valoración*

Se considera adecuada la forma en que se ha atendido a lo recomendado.

2. ***Suspender en el Suelo Urbanizable los Sectores A y C a efectos de que se condicione el desarrollo del mismo a la resolución del acceso de la travesía de Tramacastilla y la mejora de las condiciones del acceso desde Escarrilla, estableciendo plazos justificados en la viabilidad económica de la actuación, teniendo en cuenta la carga de Sistemas Generales que se adscriben.***

Documentación aportada

- Considera que la accesibilidad al núcleo de Sandiniés, teniendo en cuenta el crecimiento propuesto (21 viviendas en suelo urbano y 132 en suelo urbanizable), se encuentra perfectamente asegurada a través de los accesos existentes, tanto desde Tramacastilla como por Escarrilla.

- Resalta la existencia de la variante, realizada sobre terrenos cedidos por habitantes de Sandiniés, para lo que se suscribieron convenios que consideraron la referida variante como Sistema General incluido o adscrito al suelo urbanizable o urbano no consolidado del futuro PGOU de Sandiniés.

Indica que la Modificación nº 7 del PGOU de Sallent de Gállego pretende dar cumplimiento a los compromisos adquiridos.

- Recuerda que los importantes desarrollos realizados en Tramacastilla no han contemplado un acceso alternativo al existente en la localidad y que, actualmente, se está llevando a cabo un estudio de la variante de Tramacastilla que conlleva la inclusión de suelos próximos al trazado de dicha variante.

- Considera que, en ningún caso se debería condicionar el desarrollo urbanístico de Sandiniés a la ejecución de la variante de Tramacastilla de Tena.

- Se comparan los sectores del Suelo Urbanizable Delimitado propuestos en el documento de noviembre de 2010 con los del presente, de marzo de 2012, en cuanto al número de viviendas, en el siguiente cuadro:

Sectores	Superficie (m <sup>2</sup> s)			Densidad (viviendas/Ha)		Nº viviendas (Ud)		
	Nov. 2010	Mar. 2012	Dif.	Nov. 2010	Mar. 2012	Nov. 2010	Mar. 2012	Dif.
Sector A	33.065	33.065	0,00	40	40	132	132	0,00
Sector B	14.085	0,00	- 14.085	40	-	56	0,00	- 56
Sector C	12.600	0,00	- 12.600	40	-	50	0,00	- 50
Total	59.750	33.065	- 26.685	-	-	238	132	- 106

- Los parámetros y determinaciones para el único sector del Suelo Urbanizable Delimitado finalmente contemplado por la modificación para el núcleo de Sandiniés, son los siguientes:

SECTOR A.-	
Superficie sin Sistemas Generales	33.065 m <sup>2</sup> .
Superficie Sistemas Generales	
SG.EL.1 (SG Norte)	5.615 m <sup>2</sup> .
SG.V.1 (SG Variante)	<u>7.030 m<sup>2</sup></u>
Total Sistemas Generales	12.645 m <sup>2</sup> .
Total	45.710 m <sup>2</sup> s.

Edificabilidad: 0,400 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.  
Techo edificable: 33.065 x 0,40 = 13.226 m<sup>2</sup>.  
Densidad: 40 viviendas/Ha.  
Cesión de aprovechamiento: 10 %.  
Reserva de viviendas protegidas: 10,10 %.

- Condiciones particulares:

\* Se consideran como bienes ajenos al suelo, el derecho edificatorio existente en la parcela catastral 0037801YN2303N según el PGOU del año 2001, disminuyendo de dicho derecho el aprovechamiento que sobre dicha parcela otorga el presente PGOU.

\* El Plan Parcial asegurará la viabilidad del suministro eléctrico mediante la conformidad de la compañía correspondiente. Se llevarán a cabo las actuaciones pertinentes sobre la red existente, incluyendo la instalación de nuevos centros de transformación, si fuere necesario.

\* Respecto al alumbrado, en el Plan Parcial se recogerán las premisas esenciales para un posterior desarrollo en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

\* El Plan Parcial deberá incluir una ordenanza que obligue a que el uso hotelero desarrolle las viviendas o zonas de habitaciones necesarias para albergar a sus propios empleados, pudiendo para ello utilizar parte de la edificabilidad destinada a vivienda de protección.

\* El Plan Parcial deberá contener una ordenación urbanística en la que las edificaciones se concentren próximas al núcleo urbano dotándolo de compacidad, liberando espacio libre en las zonas más alejadas del Sector.

\* Las construcciones no deberán limitar las perspectivas del conjunto urbano, debiendo integrarse en el paisaje. Los proyectos de edificación deberán incluir un análisis técnico del impacto en su entorno.

\* El coste económico de la ampliación de la red principal de abastecimiento y vertido, derivado de las demandas generadas por las nuevas viviendas del Sector será con cargo al mismo, dicha implantación y carga económica se realizará en el momento en que se lleve a cabo el Proyecto de Urbanización del Sector.

- Se prevén los siguientes coeficientes de homogeneización:

- a) Residencial vivienda libre: 1,00.
- b) Residencial vivienda protegida: 0,75.
- c) Terciario: 0,90.
- d) Hotelero-Hostelero: 0,90.

- Porcentaje de usos: a), 75,40 %; b), 10,10 %; c), 4,50 %; d), 10,00 %.

- Coeficiente homogeneización sector:

CH:  $(0,7540 \times 1,00) + (0,1010 \times 0,75) + (0,0450 \times 0,90) + (0,90 \times 0,10) = 0,9603$ .

- Coeficiente ponderación sector:

1,00 (orografía) x 1,00 (accesos) x 1,00 (conste infraestructuras) x 1,00 (gestión) = 1,00.

- Aprovechamiento:  $33.065 \times 0,40 \times 0,9603$  (CH) x 1,000 (CP) = 12.700 UA.

Aprovechamiento Sector (72,34 %) = 9.187 UA.

Aprovechamiento SG (27,66 %) = 3.513 UA.

- Aprovechamiento medio del Sector:  $9.187 / 33.065 = 0,2278$ .

- Densidad: 40 viviendas/Ha. N° de viviendas Sector A:  $40 \times 3,3065 = 132$  viviendas.

Valoración

a) En el recálculo de los aprovechamientos del sector, que es preciso en función de la aceptación de alegaciones referentes al Sistema General de Espacios Libres (SG.EL.1) y al Sistema General Variante (SG.V.1) (Alegación A, 3ª y Alegación C, 4ª), se tendrá en cuenta la propuesta de coeficientes de ponderación reflejada en el punto II.1.a) del presente informe, a efectos de ajustar el cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

b) En cuanto a que el desarrollo de los sectores A y C queda condicionado a la resolución del acceso por la travesía de Tramacastilla y a la mejora de las condiciones del acceso desde Escarrilla, según el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 21 de octubre de 2011, el documento aportado indica que considera suficientes las condiciones actuales y que además el número de viviendas en el Suelo Urbanizable de Sandiniés se ha limitado a 132 y a 21 las previstas en el Suelo Urbano No Consolidado. Manifiesta, también, el documento, que no se debería condicionar el desarrollo de Sandiniés a la ejecución de la variante de Tramacastilla.

Al respecto, ha de tenerse en cuenta que las 132 viviendas en el Suelo Urbanizable Delimitado. Sector A de Sandiniés, alcanzan casi el 50 % de las previstas para Tramacastilla por el planeamiento general y algo más de dicho 50 % de las contempladas por el planeamiento de desarrollo aprobado de dicho núcleo.

Por tanto, no es un desarrollo pequeño para Sandiniés el que se contempla en la propuesta analizada, especialmente en la actual coyuntura.

c) Como alternativa hubiera podido articularse un sistema de incorporación gradual de los suelos al proceso urbanizador. Estableciendo el paralelismo en Tramacastilla, en la forma que se plantea en diversos apartados del documento analizado, ha de indicarse, al margen de la valoración que pueda realizarse de los resultados, que en dicho núcleo se ha producido, en cuanto a articulación territorial y tipología, lo siguiente: todos los sectores de dicho núcleo alcanzan un número de viviendas muy inferior a las 132 propuestas para el Sector A de Sandiniés (entre 24 y 72 viviendas es el número de viviendas de dichos sectores de Tramacastilla). Se estima que cabría para Sandiniés establecer sectores de un tamaño más acotado o clasificar el ámbito como Suelo Urbanizable No Delimitado con una ajustada secuencia de condiciones para proceder a la delimitación de sectores, garantizando su adecuada inserción en la estructura urbana y la correcta accesibilidad a los mismos.

Las determinaciones que se adopten al respecto tendrán su incidencia en el cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado comentado en la valoración del cumplimiento del punto 1.a) del acuerdo del Consejo Provincial de 21 de octubre de 2011.

### **3. *Denegar la aprobación del Sector B dada la carga que significa el vial de acceso.***

#### *Documentación aportada*

Propone clasificar los suelos incluidos en el Sector B como Suelo No Urbanizable Genérico (parte como SNU G2 y parte como SNU G3eg).

#### *Valoración*

Se considera adecuado el cumplimiento del acuerdo del Consejo Provincial.

### ***III) De la resolución de las alegaciones deriva que deban incorporarse al documento técnico las siguientes cuestiones:***

- Ajuste de la superficie del Sistema General de Aparcamiento EL.1 y del Sistema General Viario SGV.1 (resolución de alegaciones A.3ª y C.4ª).
- Reparto de cargas de la variante en Tramacastilla: 60 % de las mismas a Tramacastilla y 40 % a Sandiniés (resolución de la alegación B.1ª).
- Inclusión del aprovechamiento hotelero en la edificabilidad total y en el número máximo de viviendas (resolución de la alegación B.3ª).
- Aportación del estudio económico, justificación del cumplimiento de la previsión de mayores espacios libres e identidad de los propietarios y titulares de derechos reales, afectados por la Modificación (resolución de la alegación B.4ª).

Por cuanto antecede, en uso de las competencias otorgadas en el artículo 18.2 del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de urbanismo, y en desarrollo de lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo, por unanimidad, tras la oportuna deliberación, el M.I. Consejo Provincial de Urbanismo **ACUERDA:**

a) Considerar cumplidos los reparos que se mantuvieron del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 21 de octubre de 2011 en los puntos 1.b) relativo a infraestructuras, 1.c) referente a la edificabilidad bruta de las Unidades de Ejecución y 1.d) respecto a la normativa reguladora de la diferencia entre la altura de cumbrera y la de fachada.

b) Considerar cumplida la determinación de dicho acuerdo referente a la denegación de la aprobación definitiva del Sector B.

c) En cuanto al reparo establecido en el punto 1.a), respecto al cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado de todo el municipio, se atenderá a lo indicado en la valoración de la documentación aportada para subsanar dicho reparo.

d) Respecto a la suspensión de la aprobación definitiva de los Sectores A y C del Suelo Urbanizable Delimitado, se considera, respecto al Sector A, que es el único que queda clasificado en el documento de marzo de 2012, y cuya aprobación se informa favorablemente con la recomendación de que tenga una ordenación completa y su ejecución pueda ser gradual.

e) Se incorporará al documento técnico lo que deriva de la resolución de las alegaciones A.3ª, B.1ª, B.3ª, B.4ª y C.4ª, tal como se ha indicado en el apartado III del fundamento de derecho segundo del presente acuerdo.

Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por la Asamblea vecinal de Sandiniés y ratificada por el Pleno del Ayuntamiento de Sallent de Gállego y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, debe remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por la Secretaría de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano colegiado competente, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.