

## 5. SABIÑANIGO. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. CUMPLIMIENTO REPAROS SECTORES 10 Y 11. CPU-2005/660.

*(Para este punto del orden del día se ausenta la Presidenta del Consejo y Directora General de Urbanismo, D<sup>a</sup> Pilar Lou Grávalos)*

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Sabiñánigo, referente al Plan General de Ordenación Urbana y al cumplimiento de reparos respecto de los Sectores suspendidos en su aprobación núms.10 (Baranguá Viejo) y 11 (Castillo de Lerés), de suelo urbanizable, habiendo apreciado del mismo los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El expediente ha sido remitido por el Ayuntamiento de Sabiñánigo, en solicitud de levantamiento de la suspensión de los Sectores de suelo urbanizable mencionados, para su aprobación definitiva, como cumplimiento de reparos del acuerdo adoptado en el día 23 de diciembre de 2008, por la Comisión Provincial de Urbanismo, para que se pronuncie al respecto el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable.

SEGUNDO.-El Municipio Sabiñánigo cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, con reparos, en 2006.

TERCERO.- La documentación remitida, obrante en el expediente, es descrita en el informe de los servicios técnicos.

CUARTO.- Los servicios técnicos han emitido dos informes, que se transcriben a continuación, con fechas respectivas de 28 de agosto de 2013 y de 3 de septiembre de 2013, éste con carácter complementario:

Informe 1º (28 de agosto de 2013).

" Vista la documentación aportada por el Ayuntamiento de Sabiñánigo relativa a los Sectores 10 "Baranguá Viejo" y 11 "Castillo de Lerés" del Suelo Urbanizable Delimitado del PGOU, a efectos del cumplimiento de las prescripciones establecidas en el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en acuerdo de 23 de diciembre de 2008, debe informarse lo siguiente:

### ANTECEDENTES.-

A) El PGOU de Sabiñánigo fue aprobado definitivamente, con reparos, suspensiones y ámbitos denegados, en sesión de uno de marzo de 2006. Por lo que respecta a los Sectores 10. Baranguá Viejo y 11. Castillo de Lerés, la Comisión acordó:

*"3. Suspende la aprobación definitiva de los Sectores 10. Baranguá Viejo. Residencial y 11. Castillo de Lerés. Residencial, por no estimarse adecuada la creación de sus dos nuevos núcleos aislados de población de grandes dimensiones (1.975 y 1.459 viviendas, respectivamente), ya que producirían una alteración del modelo de asentamientos cuyo alcance supera al estrictamente municipal. Además, la restauración y la recuperación de sus conjuntos no se considera justificación suficiente para unas actuaciones como las propuestas, precisando estas de un análisis desde perspectivas más amplias (grandes infraestructuras deportivas o actividades relevantes de interés regional) o como alternativas a la estructura territorial actual (con sus núcleos deshabitados y con su patrimonio arquitectónico, etnológico y paisajístico ya dañados, gravemente en algunos casos, o con serios riegos y amenazas, en otros, precisando de medidas adecuadas y de las oportunas inversiones). Todo ello, sin entrar a considerar las garantías sobre su desarrollo y ejecución, así como todas las correctas soluciones a los sistemas e infraestructuras básicas, cuya justificación precisaría de unos estudios y compromisos más rigurosos y profundos, especialmente en los aspectos viarios.*

Todo lo expuesto se adiciona y refuerza con los criterios y las determinaciones contenidas en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés y que al definir el modelo de crecimiento afirma que:

“ Tanto en el planeamiento territorial como en el planeamiento urbanístico municipal, se indicará el modelo de crecimiento más adecuado para cada población, así como los posibles ejes o áreas de crecimiento y su carácter, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) La ampliación de las poblaciones existentes estará condicionada a que ésta no varíe la unidad morfológica propia de las mismas, ni la de su entorno natural que le confiere carácter e identidad.

A estos efectos, se deberá tender a modelos compactos frente a la dispersión, con un crecimiento acorde con los espacios libres y aptos para ello, siguiendo la trama urbana preexistente, evitando la nueva urbanización de espacios desconectados de la misma.

b) La conservación de espacios libres, de acuerdo con la estructura parcelaria y demás características del núcleo, para la protección, en su caso, de inmuebles o conjuntos de especial valor.

c) La inclusión obligatoria, en los nuevos documentos de planeamiento, de criterios cuantitativos sobre aprovechamiento (densidad, volumetría, etc.) y cualitativos, acordes con los tradicionales y de su entorno próximo.

d) La concreción de los aspectos de diseño y de control de escala de las construcciones, en relación al paisaje natural y al entorno urbano, evitando la excesiva repetición del modelo de vivienda, garantizando la diversidad tipológica y arquitectónica de la edificación.

e) Los grandes equipamientos deportivos constituyen sistemas generales no adscritos a los sectores, que no generan aprovechamiento urbanístico.”

B) Por lo que respecta a los Sectores de Suelo Urbanizable Baranguá Viejo. Residencial y Castillo de Lerés. Residencial, la Comisión, en sesión de 4 de septiembre de 2006, acordó:

“\*\* 8.2. Sectores de Suelo Urbanizable: 10.Baranguá Viejo. Residencial y 11.Castillo de Lerés. Residencial (Nueva documentación).

El 4 de septiembre se recibe un fax del Ayuntamiento de Sabiñánigo, suscrito por el Alcalde presidente, cuyo tenor literal es el siguiente: “Les comunicamos que de cara a la resolución de los Sectores Baranguá y Castillo de Lerés, este Ayuntamiento está esperando el envío de nueva documentación que va a ser remitida por los promotores”.

En virtud de dicha comunicación, se acuerda posponer, a propuesta del Presidente, a la próxima sesión de la Comisión el debate y resolución por lo que respecta a estos Sectores, en espera de dicha documentación, quedando enterados que el día 4 de agosto fue presentada dicha documentación remitida por el Ayuntamiento, y que al amparo del artículo 43 de la LUA, pudiera entenderse levantada la suspensión acordada, si antes del 4 de octubre no se resuelve y comunica lo que proceda.”

C) El día 27 de septiembre de 2006, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca acordó la devolución de la documentación aportada –relativa a los Sectores de Baranguá Viejo. Residencial y Castillo de Lerés. Residencial– al Ayuntamiento, atendiendo a la solicitud del mismo. El tenor literal del acuerdo adoptado fue el siguiente:

1. “Proceder a la devolución de los expedientes al Ayuntamiento, atendiendo a lo acordado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sabiñánigo, celebrado el día 25 de septiembre de 2006, por el que se desiste y pide la devolución de la documentación aportada en su día y se solicita la devolución del expediente de cada uno de los dos suelos urbanizables propuestos.
2. Tomar conocimiento de la propuesta de denegación de la Ponencia Técnica de ordenación del territorio y urbanismo de 21 de septiembre de 2006, emitida por tanto antes de conocer la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento, que la Comisión comparte.
3. Aún cuando se considera correcta y asumible la propuesta de la ponencia técnica, al devolverle la documentación analizada al Ayuntamiento conforme a lo solicitado por éste, mantener la suspensión acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en sesión celebrada el día 1 de marzo de 2006, por lo que respecta a los sectores 10.Baranguá Viejo. Residencial y 11.Castillo de Lerés. Residencial, por las mismas razones adoptadas en su día, valorando que el criterio del Ayuntamiento no es válido por sí para que se pudiera levantar la suspensión establecida por la Comisión en su día, en uso de su exclusiva competencia, por el evidente interés general afectado, de carácter territorial y supralocal desde muy diversas perspectivas que suponen las actuaciones, máxime dadas las magnitudes y condiciones urbanísticas que se vienen proponiendo y se mencionan en la documentación contenida en la aprobación provisional municipal y en la documentación presentada el pasado día 4 de agosto.”

D) En sesión de 26 de julio de 2007 la Comisión aceptó, con una serie de prescripciones, el Texto Refundido del PGOU.

E) El 29 de noviembre de 2007 el Pleno del Ayuntamiento aprueba nueva separata, presentada por los promotores, para solicitar a la Comisión el levantamiento de la suspensión acordada.

El 20 de diciembre de 2007 tiene entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, dicha documentación, procedente del Ayuntamiento de Sabiñánigo, tendente al levantamiento de la suspensión acordada por la Comisión en sesión de uno de marzo de 2006.

Mediante Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 1 de febrero de 2008, se procede a la ampliación del plazo –por un mes– para la emisión de informe por la Comisión en el expediente 2005/660– relativo al PGOU.

El 18 de febrero de 2008 se envía un escrito al Ayuntamiento por el que se suspenden los plazos de resolución fijados. El tenor literal del escrito es el siguiente:

*“Analizada la documentación referente a las propuestas urbanísticas complementarias relativas a Castillo de Lerés y Baranguá, en la que se propone la clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de dichos ámbitos, se observa que el informe del Ministerio de Fomento, de fecha 24 de octubre de 2005, respecto al núcleo de Hostal de Ipiés establece que la línea de edificación deberá situarse a 25 metros de la arista de la calzada indicándose, además, que para las zonas consolidadas deberá aportarse un plano que defina la línea de edificación.*

*De esto modo, dicho informe no entra a considerar el enlace del viario de acceso planteado para los nuevos núcleos residenciales y para las instalaciones deportivas anejas de Castillo de Lerés y Baranguá.*

*Para el núcleo de Castillo de Lerés, la documentación aportada prevé la forma en que se pretende resolver el enlace con la carretera N-330.*

*Para el núcleo de Baranguá no parece que se planteen nuevas soluciones.*

*Dado el tamaño de los dos núcleos, con una capacidad residencial de 1.300 viviendas cada uno, se estima que se generarán unos tráficos importantes, incrementados por los propios de la actividad deportiva aneja. Asimismo, la cercanía de los dos puntos de enlace constituye un factor a tomar en consideración.*

*Se considera, por tanto, preciso contar con informe del Ministerio de Fomento al respecto de lo indicado, siendo determinante para su análisis por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca.*

*Se precisa que mientras no se complete la documentación, se interrumpen y paralizan todos los plazos de resolución fijados, en los términos que señala el artículo 45.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*

*Lo que le comunico para su conocimiento y demás efectos procedentes, significándole que esta resolución es un acto de trámite por lo que contra el mismo no cabe recurso alguno. No obstante podrá interponer contra el mismo aquellos recursos que estime procedentes.”*

El 9 de mayo tiene entrada un informe, del Ministerio de Fomento, relativo al expediente de referencia; dicho informe es remitido al Ayuntamiento el día 12 de mayo, alegando que para que la Comisión se pronuncie es necesario, a tenor de lo dispuesto en el artículo 43 de la LUA, que sea el Ayuntamiento quien envíe a la Comisión la documentación necesaria.

F) En sesión celebrada el 23 de diciembre de 2008, la Comisión Provincial analizó el documento denominado “Ayuntamiento de Sabiñánigo. Plan General de Ordenación Urbana. Documentación Complementaria Sector 10 y 11 del Suelo Urbanizable Delimitado. Memoria Justificativa. Octubre de 2008” y adoptó el siguiente acuerdo:

1. *Levantar la suspensión de la aprobación definitiva del Sector 10. Baranguá Viejo Residencial y del Sector 11. Castillo de Lerés Residencial, en aquella parte de sus ámbitos que en la nueva propuesta están incluidos con los que fueron objeto de pronunciamiento por la C.P.O.T, en sesión de uno de marzo de 2006, e informados por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.*

2. *El ámbito de Castillo de Lerés tendrá una capacidad máxima para 800 viviendas, quedando fijados proporcionalmente el resto de parámetros urbanísticos: techo edificable, vivienda protegida...; El desarrollo de dichos Sectores queda vinculado a la ejecución de dos campos de golf por Sector.*

3. *Establecer los siguientes reparos:*

a) *Previamente a la tramitación del planeamiento parcial, mediante un Plan Especial, deberá resolverse y conectarse el viario de unión entre los dos Sectores así como la resolución coordinada de las infraestructuras.*

b) *Se aclarará el concepto de “superficie total aproximada” y el de “Superficie máxima a urbanizar”.*

- c) *Debe aclararse si las reservas para sistemas generales previstas en ambos sectores están incluidas en la superficie de los mismos. Ha de tenerse en cuenta que dicha superficie no ha de contabilizar a efectos de edificabilidad.*
- d) *Debe justificarse la forma en que se ha calculado el aprovechamiento medio de los Sectores.*
- e) *Las obras de mejora de los accesos correrán a cargo de los Sectores.*
- f) *Se atenderá a las prescripciones derivadas del informe de la Dirección General de Interior respecto a Baranguá Viejo y por el Departamento De Medio Ambiente de RENFE en relación a servidumbres y a las decisiones relativas al ferrocarril para el Sector de Baranguá Viejo.*
- g) *Los parámetros que constan en la Memoria justificativa de la Documentación Complementaria Sectores 10 y 11 de octubre de 2008, en concreto en el apartado 5, deben ajustarse a los de las fichas de dichos Sectores propuestos por el planeamiento general, ya que se observan desajustes tanto en la edificabilidad como en la densidad.*
- h) *Debe recalcularse el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.*
- i) *Se tendrá en cuenta la necesidad de encaje del Suelo No Urbanizable previsto para la instalación del Equipamiento Deportivo en la regulación de dicha clase de suelo.*
- j) *Se deberá mantener el número de viviendas protegidas aunque se alteren los porcentajes de las tipologías de vivienda.*
- k) *Debe garantizarse en las fichas la calidad de los equipamientos deportivos previstos en la actuación.*
- l) *Se efectuarán las correcciones de errores indicadas en la parte expositiva del presente Acuerdo.*

4. *Debe remitirse a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca un Refundido de la documentación aportada que introduzca las nuevas determinaciones”.*

#### PLANEAMIENTO VIGENTE.-

El planeamiento de carácter general vigente en Sabiñánigo es el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el día uno de marzo de 2006, con diversas prescripciones, aceptándose su texto refundido – introduciendo varias determinaciones y correcciones- en sesión celebrada el 26-07-2007.

#### TRAMITACION.-

- En fecha 22-03-2013 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sabiñánigo, adoptó acuerdo en el siguiente sentido:  
“Tomar conocimiento del documento complementario del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñánigo, sobre los sectores 10 y 11, y remitir el mismo al Consejo Provincial de Urbanismo para su aceptación”.
- Con fecha de salida del Ayuntamiento el 10-04-2013, se notifica dicho acuerdo a los interesados (Monte Güe SL y Fincas Castillo de Lerés).
- Se formula por D. Roberto Aínsa y D. Gonzalo Calero, en representación de la mercantil “Monte Güe SL, con escrito de alegaciones.

#### LEGISLACION APLICABLE.-

Teniendo en cuenta que el expediente del PGOU de Sabiñánigo fue aprobado inicialmente, por el Ayuntamiento, en sesión celebrada el 16 de abril de 2004, es de aplicación la Ley 5/99, Urbanística de Aragón, en función de lo previsto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, en la redacción de la Ley 4/2013.

#### DOCUMENTACION APORTADA.-

Mediante escrito del Alcalde de Sabiñánigo con fecha de registro de entrada en el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, el 28 de junio de 2013 se ha aportado la siguiente documentación:

\* Expediente administrativo

\* Documento denominado “Plan General de Ordenación Urbana. Documentación Complementaria al Texto Refundido Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado nº 10 y 11. Ayuntamiento de Sabiñánigo. Memoria Descriptivo – Justificativa. Normas Urbanísticas Complementarias. Septiembre 2012”, suscrito por Rabanaque y Asociados S.L.P. Urbanismo y Arquitectura (no cuenta con la firma de los redactores, excepto en la documentación gráfica).

Dicho documento se configura de la siguiente forma:

## INTRODUCCION

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO
- 2.- NORMATIVA TERRITORIAL
  - 2.1 DIRECTRICES TERRITORIALES DE ARAGON
  - 2.2 DIRECTRICES PARCIALES DE ORDENACION TERRITORIAL DEL PIRINEO ARAGONES DECRETO 291/2005, DE 13 DE DICIEMBRE DEL GOBIERNO DE ARAGON
- 3.- POLITICA TERRITORIAL Y ECONOMICA
- 4.- EL MODELO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL DE SABIÑANIGO
- 5.- DETERMINACIONES PARA LOS SECTORES 10 Y 11, BARAGUÁ VIEJO Y CASTILLO DE LERÉS. ENCUADRE EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SABIÑÁNIGO.
  - 5.1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
  - 5.2 NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS
- 6.- COMPROMISOS DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS
- 7.- ANEXOS DOCUMENTALES
  - 7.1 MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS
  - 7.2 INFORME DE RIESGOS
  - 7.3 ANALISIS MEDIO AMBIENTAL: ESTUDIO DEL MEDIO BIOTÓPICO E INFORMACION PREELIMINAR DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL
  - 7.4 CONSIDERACIONES SOBRE EL GOLF Y SU IMPORTANCIA COMO FACTOR DE DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA, MEDIOAMBIENTAL Y TERRITORIAL

### PLANOS

- 1.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES 10 Y 11 DE SUELO URBANIZABLE.

## CONTENIDO DE LA DOCUMENTACION APORTADA

La documentación aportada adiciona una introducción y un nuevo punto 5 en la Memoria Justificativa.

El contenido de lo adicionado es el siguiente:

1) En la Introducción se resalta:

\* Que el documento refunde el redactado en octubre de 2008 con las modificaciones introducidas para el cumplimiento del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 23-11-2008 (debe decir 23-12-2008).

Excepto en el punto 5, referente a las determinaciones para los Sectores 10 "Baranguá" y 11 "Castillo de Lerés", se mantiene la redacción del referido documento de octubre de 2008.

La primera parte del punto 5 (5.1) recoge la justificación de los parámetros y otras determinaciones; la segunda parte (5.2) constituye un complemento de las Normas Urbanísticas del PGOU, mediante cuatro fichas que se integran en la estructura normativa del PGOU. Las dos primeras corresponden a los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado de Residencial 10 y 11 (Baranguá Viejo y Castillo de Lerés). Las dos segundas corresponden a ámbitos a desarrollar mediante Planes Especiales de Desarrollo del Sistema General Equipamiento Deportivo Privado, correspondientes a cada uno de los sectores mencionados.

\* La documentación gráfica refunde en un solo plano las nuevas delimitaciones de todos los ámbitos que formarán parte de las actuaciones globales inherentes a cada uno de los sectores.

2) En cuanto a las determinaciones relativas a los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado Residencial 10 y 11 (Baranguá Viejo y Castillo de Lerés), se establece:

a) Los sectores se delimitan en parte del área que fue objeto del pronunciamiento de la CPOT el 1-03-2006 e informada por el INAGA.

\* Dentro de los sectores se prevé la calificación de terrenos con destino al Sistema General de Espacios Libres Públicos, para el cumplimiento del art. 33 de la Ley 5/1999. Su ubicación se concretará en el Plan Parcial que desarrolla cada sector.

\* El resto de espacios libres públicos, los equipamientos y el viario que se califique en el interior de los sectores, corresponderán a los sistemas locales.

b) El Sistema General Viario se localiza en Suelo No Urbanizable Genérico y en pequeñas zonas del Suelo Urbano y existente, para las conexiones con las carreteras que darán acceso a los sectores.

\* Lo constituyen los accesos desde la C.N. 330 hasta los sectores y las conexiones entre ambos. Conectan con el Sistema Local Viario que se grafica en planos. Este trazado grafiado podrá alterarse

siempre que se mantengan las conexiones con el Sistema General y los accesos a parcelas ya existentes en el Suelo No Urbanizable.

\* Se redactará un Plan Especial, previo al Plan Parcial, para la resolución de la infraestructura viaria. Serán a cargo del correspondiente Sector, tanto la ejecución de los tramos y enlaces nuevos, como el refugio y mejora de los existentes que sirvan a ellos.

c) El Sistema General de Infraestructuras del ciclo del agua se localiza en Suelo No Urbanizable. Incluye los terrenos en los que se ubicará la EDAR y la balsa reguladora que servirán a los sectores 10 y 11.

\* Se redactará un Plan Especial, previo simultáneo al Plan Parcial para la resolución de estas infraestructuras, que se realizarán a cargo de los dos sectores proporcionalmente a su aprovechamiento.

d) El Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado se localiza en Suelo No Urbanizable Genérico, colindante con los sectores.

\* Se destinará a la construcción de dos campos de golf por Sector y a instalaciones deportivas complementarias. Se deberán realizar con carácter previo o simultáneo a la construcción de las viviendas y hoteles.

\* Los campos de golf serán de 18 hoyos y contarán con una escuela de golf con residencia para estudiantes y campos de prácticas que podrán ser comunes a todos ellos.

\* El uso deportivo es compatible regulado según el cuadro de usos del Suelo No Urbanizable del PGOU, por lo que se atenderá a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial y por las señaladas en la normativa del propio PGOU.

\* Se redactará un Plan Especial previo a cada Plan Parcial para la resolución de estos equipamientos en Suelo No Urbanizable Genérico. Éste regulará las condiciones para el establecimiento de edificaciones e instalaciones asociadas al equipamiento deportivo y concretará los compromisos adicionales de los promotores con el Ayuntamiento.

e) El Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias se localiza en Suelo No Urbanizable Especial de Protección de las Vías de Comunicación. Ferrocarril.

Incluye los terrenos de dominio público del ferrocarril, es decir, los ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de 8 m a cada lado de la plataforma, desde la arista exterior de la explanación; también incluye la estación de Orna de Gállego. Se indica en el documento analizado que no se grafía el Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias ante la imposibilidad de localizar la arista exterior de la explanación en la cartografía disponible.

\* El dominio público del ferrocarril queda fuera de los sectores residenciales 10 y 11 y del ámbito del Sistema General de Infraestructuras del ciclo del Agua y del de Equipamiento Deportivo Privado.

No obstante, los planes especiales que desarrollan los Sistemas Generales deberán respetar la línea límite de edificación establecida a ambos lados de las líneas ferroviarias. Asimismo, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión aérea, no vinculadas a la prestación del servicio ferroviario, en la superficie afectada por la línea límite de edificación (en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable a 50 m de la arista exterior de la plataforma de explanación).

\* Debe valorarse la servidumbre acústica del ferrocarril. Las obras que se realicen con la finalidad de salvaguardar paisajes o construcciones o para limitar el ruido, deberán ser costeadas por los promotores y deberán quedar incorporadas al Plan Parcial correspondiente.

f) Las superficies de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y de los Sistemas Generales son las siguientes:

ÁMBITOS	S-10 BARANGUÁ	S-11 LERÉS	TOTAL	OBSERVACIONES
	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE (m2)	
S U D RESIDENCIAL	648 034,00	432 448,67	1 080 482,67	Incluye S.G. Espacios Libres Públicos
SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	12 000,00	12 000,00	24 000,00	Superficie incluida en la del Sector
SUELO NO URBANIZABLE S.G. VIARIO	18.261,24	6.000,00	24 261,24	Exterior al Sector. Corresponde a los sectores 10 y 11
SUELO NO URBANIZABLE S.G. DE INFRAESTRUCTURAS CICLO DEL AGUA	50.674,00	82 000,00	132 674,00	Incluye EDAR y balsa reguladora. Corresponde a los sectores 10 y 11
SUELO NO URBANIZABLE S.G. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO	1.175.022,00	1.494.818,00	2 669 640,00	Corresponde a los sectores 10 y 11

g) En cuanto al aprovechamiento medio de los sectores, se indica:

\* El aprovechamiento medio se ha determinado en función del criterio establecido en el PGOU: El aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado es 0,45, igual para todos los sectores de dicha categoría de suelo.

\* Se han utilizado los coeficientes de homogeneización previstos en el artículo 107 de las Normas del PGOU, referidos al uso vivienda plurifamiliar y colectiva según el referido artículo, a los usos no recogidos expresamente en la Tabla de Coeficientes se les asignará un coeficiente de homogeneización igual a 1. Se asigna dicho coeficiente a la vivienda protegida, teniendo en cuenta que, según los escasos datos de mercado que se han podido obtener, en la actualidad el precio de venta de la vivienda libre se iguala al de vivienda protegida.

\* Se incorpora al documento un nuevo cuadro de cálculo del aprovechamiento medio, en el que se incluyen los sectores 10 Baranguá Viejo y 11 Castillo de Lerés. Ha de tenerse en cuenta que se ha suprimido el Sector 9 Arguisal en función del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 1 de marzo de 2006.

El referido cuadro se refleja como Anejo A en el presente informe.

3) Las determinaciones correspondientes a los Sectores 10 y 11, establecidas fundamentalmente en las fichas correspondientes, son comunes para ambos en relación a diversas cuestiones. Comparamos, en primer lugar, a continuación, dichas determinaciones comunes con las que figuraban en el documento de octubre de 2008, sometido al acuerdo de la CPUT de 23-12-2008:

		Doc. Octubre 2008	Doc. Septiembre 2013
Usos	Característico	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera de longitud inferior a 30 m Plurifamiliar en bloque aislado	Id. doc. Octubre 2008
	Compatibles	Terciario, dotacional e industria artesana	Los señalados para el Área de Ordenación nº 6 Residencial Extensiva
	Incompatibles	Resto de categorías industriales	Los señalados para el Área de Ordenación nº 6 Residencial Extensiva
Aprovechamiento medio (UA/m <sup>2</sup> )		0,45	0,45
Densidad máxima		16,25 viv/ha sobre la superficie del Sector de 80 Has	16,25 viv/ha
Edificabilidad bruta		0,22 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s sobre la superficie del Sector de 80 Has	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s sobre la superficie del Sector excluyendo la de los Sistemas Generales
Edificabilidad máxima (neta)		A definir en el Plan Parcial	Id. doc. Octubre 2008
Parcela mínima		A definir en el Plan Parcial	Id. doc. Octubre 2008
Altura máxima de fachada del uso característico		10 m	Id. doc. Octubre 2008
Superficie máxima a urbanizar		La totalidad de la zona	La totalidad del Sector + los SG de Equipamiento Privado + los SG de Infraestructuras + las que deriven de lo preceptuado en la ficha del Sector y de los compromisos contraídos con el Ayuntamiento hasta la aprobación definitiva de la clasificación del Sector
Gestión		Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las unidades de ejecución	Id. doc. Octubre 2008
Plazo para la aprobación del Plan Parcial		10 años desde la aprobación del Plan General	10 años desde la aprobación definitiva de la clasificación del Sector

4) En cuanto a las determinaciones no comunes para los dos sectores, comparamos las de mayor referencia establecidas en el documento de octubre de 2008, con las del documento analizado en el presente informe (septiembre 2013):

Barangá Viejo. Sector 10

	Doc. Octubre 2008	Doc. Septiembre 2013
Situación	Se sitúa al Sur del núcleo y Oeste de la N-260, en el informe de Barangá Viejo, entre el Gállego y el Barranco de la Reina	Se sitúa al Sur del núcleo de Sabiñánigo y Oeste de la N-330, en el entorno de Barangá Viejo, entre el Gállego y el Barranco de La Reina
Superficie total aproximada	87,20 Has La superficie total aproximada incluye la superficie aproximada del Sector de 80 Has y la sup. correspondiente a los Sistemas Generales exteriores de 7,10 Has (acceso viario 2, 10 Has; ciclo del agua 5,00 Has)	64,834 Has Se refiere a la totalidad del Sector, incluyendo SG de espacios libres públicos, pero sin incluir el resto de SG cuya clasificación será de Suelo No Urbanizable. Una medición, más detallada será prevalente aunque, en ningún caso modificará el número máximo de viviendas
Vivienda protegida	390 viviendas (30%)	240 viviendas (30%)
Infraestructuras	El Plan Parcial deberá resolver el desvío o soterramiento de las redes o tendidos de infraestructuras que atraviesen el Sector	Id. doc. Octubre 2008
Viaro	Se deberá resolver, de acuerdo con los Órganos Tutelares competentes la inserción de la carretera existente	Previamente a la tramitación del planeamiento parcial, mediante un Plan Especial, deberá conectarse el viario de acceso y unión entre los sectores 10 y 11, así como la resolución coordinada de infraestructuras
S.G. Equipamiento Privado	Se destinarán 153 Has de Suelo No Urbanizable a equipamiento deportivo privado, que deberá tener carácter previo o simultáneo a la construcción de las viviendas y hoteles	Se destinarán 1.175.022 m <sup>2</sup> a equipamiento deportivo privado, que se deberá establecer con carácter previo o simultáneo a la construcción de las viviendas y hoteles. Se concretará en dos campos de golf de 18 hoyos, de alto nivel, con una escuela de golf con residencia para estudiantes y campos de prácticas que podrán ser comunes a los campos de golf del Sector 11

Castillo de Lerés. Sector 11

	Doc. Octubre 2008	Doc. Septiembre 2013
Situación	Se sitúa al Sur del núcleo y Oeste de la N-260, al Sur de Hostal de Ipiés y la carretera de Lasieso	Se sitúa al sur del núcleo de Sabiñánigo y Oeste de la N-330, al Sur de Hostal de Ipiés y de la carretera de Lasieso
Superficie total aproximada	90,40 Has La superficie total aproximada incluye, la superficie aproximada del Sector de 80 Has y la sup correspondiente a los Sistemas Generales exteriores de 10,30 Has (acceso viario 2,10 Has; ciclo del agua: 8,20 Has)	43,2448 Has Se refiere a la totalidad del Sector, incluyendo SG de espacios libres públicos, pero sin incluir el resto de SG cuya clasificación será de Suelo No Urbanizable. Una medición, más detallada será prevalente aunque, en ningún caso modificará el número máximo de viviendas
Vivienda protegida	390 viviendas (30 %)	240 viviendas (30 %)
Infraestructuras	El Plan Parcial deberá resolver el desvío o soterramiento de las redes o tendidos de	Id. doc. Octubre 2008



	infraestructuras que atraviesen el Sector	
Viario	Se deberá resolver, de acuerdo con los Órganos Tutelares competentes la inserción de la carretera existente	Previamente a la tramitación del planeamiento parcial, mediante un Plan Especial, deberá conectarse el viario de acceso y unión entre los sectores 10 y 11, así como la resolución coordinada de infraestructuras
S.G. Equipamiento Privado	Se destinarán 140 Has de Suelo No Urbanizable a equipamiento deportivo privado, que deberá tener carácter previo o simultáneo a la construcción de las viviendas y hoteles	Se destinarán 1.494.618 m <sup>2</sup> a equipamiento deportivo privado, que se deberá establecer con carácter previo o simultáneo a la construcción de las viviendas y hoteles. Se concretará en dos campos de golf de 18 hoyos, de alto nivel, con una escuela de golf con residencia para estudiantes y campos de prácticas que podrán ser comunes a los campos de golf del Sector 10

5) Las determinaciones relativas a los sistemas generales de Equipamiento, presentan las siguientes características comunes, para los afectados a ambos sectores:

- El Plan Especial de desarrollo de los Sistemas Generales de Equipamiento Deportivo Privado deberá atender a las determinaciones que se relacionan a continuación:

\* Usos.-

    Uso global: Equipamiento

    Usos pormenorizados: Equipamiento deportivo

    Usos compatibles: De los permitidos en Suelo No Urbanizable Genérico, los siguientes:

        Comercio detallista, centros de interpretación, oficinas, hostelería, hotelero, recreativo y áreas libres.

    Usos prohibidos: los no mencionados

\* Tipología: Edificación aislada

\* Instrumento de desarrollo: Plan Especial y Proyecto de Urbanización

\* Plazo: 10 años para aprobar el Plan Especial, contando a partir de la aprobación del PGOU

\* Gestión: Privada. Si se realiza por fases, se establecerán en el Plan Especial

\* Condiciones de edificación.-

    Parcela mínima: a determinar por el Plan Especial

    Altura de fachada: A determinar por el Plan Especial

    Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, referida a la superficie del SG. Se concretará en cada zona por el Especial

    Ocupación máxima: 2%

    Altura máxima: A determinar por el Plan Especial

\* Otras condiciones.- Las instalaciones deportivas se concretarán en dos campos de golf de 18 hoyos, de alto nivel, con una escuela de golf con residencia para estudiantes y campos de prácticas que podrán ser comunes con los campos de golf del otro sector.

6) Las determinaciones específicas de cada uno de los Sistemas Generales de Equipamiento Deportivo Privado, son las siguientes:

- Equipamiento Deportivo Privado nº 1. Baranguá Viejo

\* Superficie: 1.175.022 m<sup>2</sup>

\* Otros Sistemas Generales

    · Se incluyen zonas de SG Viario

\* Otras condiciones

    · Este ámbito está grabado por una servidumbre acústica del ferrocarril. Las obras que se realicen con la finalidad de salvaguardar paisajes o construcciones o para limitar el ruido, serán costeadas por sus promotores y deberán quedar incorporadas al Plan Especial correspondiente.

- Equipamiento Deportivo Privado nº 2 Castillo de Lerés

\* Superficie: 1.494.618 m<sup>2</sup>

\* Se incluyen zonas de SG Viario

    Se deberán destinar 29.000 m<sup>2</sup> a Sistema General de Espacios Libres Públicos, que completarán el compromiso de la Promoción con el Ayuntamiento. El Plan Especial delimitará su ubicación, aunque preferentemente se utilizarán de transición de los campos de golf con zonas urbanas preexistentes e infraestructuras de comunicación.

7) En cuanto al cálculo del aprovechamiento medio, se han utilizado los porcentajes que se reflejan a continuación, a efectos de la aplicación de los coeficientes de homogenización de usos.

	Documento octubre 2008	Documento septiembre 2013
Sector 10 Barangá Viejo	30 % vivienda protegida plurifamiliar 21 % vivienda libre plurifamiliar 35 % vivienda libre agrupada o en hilera 14 % vivienda libre aislada o pareada	30 % vivienda protegida plurifamiliar 23 % vivienda libre plurifamiliar 35 % vivienda agrupada o en hilera 12 % vivienda aislada o pareada
Sector 11 Castillo de Lerés	30 % vivienda protegida plurifamiliar 21 % vivienda libre plurifamiliar 35 % vivienda libre agrupada o en hilera 14 % vivienda libre aislada o pareada	30 % vivienda protegida plurifamiliar 22 % vivienda libre plurifamiliar 38 % vivienda agrupada o en hilera 10 % vivienda aislada o pareada

- Los coeficientes de ponderación (art. 107 del PGOU de Sabiñánigo) son los siguientes:

Plurifamiliar y colectiva: 1  
Aislada y pareada: 1,33  
En hilera: 1,20

Como se ha indicado anteriormente a la vivienda protegida se le asigna un coeficiente de homogeneización igual a 1, teniendo en cuenta la situación del mercado.

### VALORACIÓN.-

A) Los puntos 1 y 2 del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 23 de diciembre de 2008, así como del documento técnico de octubre de 2008, configuran los aspectos fundamentales en cuanto a la Estructura General Orgánica y la clasificación del suelo en el ámbito de Barangá y Castillo de Lerés, en la forma aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

El contenido de dichos puntos 1 y 2 del acuerdo de la Comisión, de fecha 23-12-2008, es el siguiente:

1. Levantar la suspensión de la aprobación definitiva del Sector 10. Barangá Viejo Residencial y del Sector 11. Castillo de Lerés Residencial, en aquella parte de sus ámbitos que en la nueva propuesta están incluidos con los que fueron objeto de pronunciamiento por la C.P.O.T, en sesión de uno de marzo de 2006, e informados por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.
2. El ámbito de Castillo de Lerés tendrá una capacidad máxima para 800 viviendas, quedando fijados proporcionalmente el resto de parámetros urbanísticos: techo edificable, vivienda protegida...; El desarrollo de dichos Sectores queda vinculado a la ejecución de dos campos de golf por Sector.

1) Si comparamos las determinaciones del documento de octubre de 2008, con el aportado, de septiembre 2013, podemos reflejar las mismas, para los dos sectores, de la siguiente forma:

### SECTOR 10. BARANGUA VIEJO

	Octubre 2008	Septiembre 2013
Superficie total (Superficie del Sector incluyendo los SG de Espacios Libres Públicos)	80 Has	64,8034 Has
SG incluidos en el Sector	26.000 m <sup>2</sup> (SG Ferroviario)	12.000 m <sup>2</sup> (SG Espacios libres públicos)
SG Exteriores (acceso viario + Ciclo del agua)	2,10 Has + 5,00 Has = 7,10 Has	1,8261 + 5,0674 = 6,8935 Has
Suelo No Urbanizable SG Equipamiento deportivo privado	152,77 Has (2 campos de golf)	117,50 Has (2 campos de golf de 18 hoyos)
Techo edificable	Según Memoria (Cuadro resumen) 2.400.000 x 0,0823 = 197520 m <sup>2</sup> t Según ficha 0,22 x 800000 = 176000 m <sup>2</sup> t	Sup Sector sin SG = 648034 - 12000 = 636034 0,36 x 636034 = 228972 m <sup>2</sup> t (*)
Densidad	16,25 viv/ha (sobre 80 Has)	16,25 viv/ha
Nº max viviendas	16,25 x 80 = 1300 unidades	16,25 x 63,6034 = 1033 unidades (*)

(\*) Debe tenerse en cuenta que puede alterarse el resultado si se sustrae del ámbito la superficie afectada por el SG Ferroviario

### SECTOR 11. CASTILLO DE LERES

	Octubre 2008	Septiembre 2013
Superficie total (Superficie del Sector incluyendo los SG de Espacios Públicos)	80 Has	43,2448 Has
SG incluidos en el Sector	41.000 m <sup>2</sup> (SG Espacios libres, según ficha)	12.000 m <sup>2</sup> (SG Espacios libres públicos)
SG Exteriores (acceso viario + ciclo del agua)	2,10 Has + 8,20 Has = 10,30 Has	0,6 Has + 8,2 Has = 8,8 Has
Suelo No Urbanizable SG Equipamiento deportivo privado	140 Has (2 campos de golf)	149,4618 Has (2 campos de golf de 18 hoyos)
Techo edificable	Según Memoria (cuadro resumen) 2.303.824 x 0,0823 = 189604 Según ficha 0,22 x 800000 = 176000 m <sup>2</sup> t	Sup Sector sin SG = 432448 – 12000 = 420448  0,36 x 420448 = 151361 m <sup>2</sup> t
Densidad	16,25 viv / ha (sobre 80 Has)	16,25 viv / ha
Nº max viviendas	16,25 x 80 = 1300 unidades	16,25 x 42,0448 = 683 unidades

2) En cuanto al punto 1 del acuerdo

Si comparamos la documentación gráfica objeto de pronunciamiento por la CPOT del uno de marzo de 2006 con el aportada en el documento de septiembre de 2013, podemos observar (ver Anejo B) que ambos Sectores – Baranguá Viejo y Castillo de Lerés – se ubican en los ámbitos que fueron objeto del referido acuerdo de 2006 e informe del INAGA.

Ocurre lo mismo con el Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado de Baranguá, pero no así con el de Castillo de Lerés (el ámbito propuesto excede por el Norte y por el Sur el que fue objeto del acuerdo de la CPOT de marzo de 2006).

No obstante, debe tenerse en cuenta que dicho Sistema General de Equipamiento Deportivo ha quedado sujeto a un Plan Especial que, en su caso precisará evaluación ambiental (Grupo 10.4 Anexo II del Decreto 74/2011 del Gobierno de Aragón).

3) En cuanto al punto 2 del acuerdo cabe observar:

a) No se ha establecido la capacidad máxima en un número determinado de viviendas lo que, dado los distintos conceptos de superficie y densidad que se utilizan, debería fijarse, para evitar inconcreciones que sean problemáticas a posteriori.

b) El número de viviendas que se deduce para el Sector Castillo de Lerés es el siguiente:

(Superficie Sector – Sup SG Espacios Libres (incluidos en el Sector)) x 16,25 viv/Ha = (43,2448 Has – 1,2 Has) x 16,25 viv/Ha = 683 viviendas

Dicha cantidad es inferior al máximo fijado en el acuerdo de la Comisión.

c) Atendiendo al mismo criterio, el número máximo de viviendas en el Sector Baranguá Viejo sería:

(64,8034 Has – 1,2 Has) x 16,25 viv/Ha = 1033 viviendas, cifra que se mantiene inferior al tope de 1300 que consta en el documento de octubre de 2008 y, por tanto, puede considerarse aceptable.

No obstante, siguiendo el criterio utilizado para la edificabilidad, debería excluirse de la superficie contabilizable a efectos de densidad, el Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias.

d) El número de viviendas protegidas debe adaptarse al 30 % del número máximo previsto, lo que significa 310 para Baranguá Viejo y 205 para Castillo de Lerés.

e) En cuanto a la edificabilidad, se ha alterado el índice sin ninguna justificación al respecto; de 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se considera que debe mantenerse la edificabilidad aprobada, lo que, atendiendo al criterio de proporcionalidad mencionado en el acuerdo de la Comisión significaría

\* Sector Castillo de Lerés

$$(432448 \text{ m}^2 - 12000 \text{ m}^2) \times 0,22 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 92498 \text{ m}^2\text{t}$$

\* Sector Baranguá Viejo

$$(648034 \text{ m}^2 - 12000 \text{ m}^2) \times 0,22 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 139927 \text{ m}^2\text{t}$$

(Ha de observarse que la superficie media por vivienda sería de 135 m<sup>2</sup>/viv, lo que se considera adecuado teniendo en cuenta que más del 50 % de las viviendas del sector son de tipología plurifamiliar)

f) Se ha establecido, correctamente, el desarrollo de ambos sectores a la ejecución de dos campos de golf por Sector.

g) Los porcentajes de las tipologías de viviendas se han alterado ligeramente respecto a los previstos en el documento de octubre de 2013 y son, también ligeramente, distintos en los dos sectores. Debería aclararse dicha circunstancia.

h) Se ha incrementado la edificabilidad para el Sistema General de Equipamiento Deportivo, sin que se haya justificado. Puede entenderse que dicho incremento deriva del “encaje del Suelo No Urbanizable previsto para la instalación del Equipamiento Deportivo en la regulación de dicha clase de suelo”.

El incremento que se ha producido ha sido de 0.014 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Baranguá y de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Castillo de Lerés.

Se considera al respecto, que el encaje en el Suelo No Urbanizable de los usos previstos para el Sistema General Deportivo deriva de la compatibilidad de usos pero no la asimilación de la edificabilidad máxima, prevista para actuaciones aisladas en Suelo No Urbanizable, a la aplicable para el desarrollo de un Plan Especial sobre una gran superficie. (Con la edificabilidad prevista sería posible la construcción de 23500 m<sup>2</sup>t en el SG Deportivo de Baranguá Viejo y 29822 m<sup>2</sup>t en Castillo de Lerés).

B) La documentación aportada viene a dar cumplimiento al punto 3 del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 23 de diciembre de 2008, según se especifica en el propio acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sabiñánigo, de fecha 22-03-2013, siguiendo el orden establecido en el punto 3 de la parte dispositiva del referido acuerdo de la Comisión Provincial de la forma reseñada a continuación. Asimismo, se valora el cumplimiento del reparo:

a) Previamente a la tramitación del planeamiento parcial, mediante un Plan Especial, deberá resolverse y conectarse el viario de unión entre los dos Sectores, así como la resolución coordinada de infraestructuras.

- No se indica nada en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local. Sin embargo dicha condición está especificada, tanto en el punto 5 de la Memoria del documento aportado, como en las fichas de los Sectores 10 y 11.

- VALORACION.- Puede aceptarse el cumplimiento del reparo.

b) Se aclarará el concepto de “superficie total aproximada” y el de superficie máxima a urbanizar.

ACUERDO MUNICIPAL.- Indicar que dicho concepto se aclara tanto en la memoria como en las correspondientes fichas del Sector Castillo de Lerés como de Baranguá.

VALORACION.- Se aclara el concepto en los documentos indicados, en los que se identifica la “superficie total aproximada”, con la totalidad del Sector delimitado en planos, incluyendo el SG de espacios libres públicos, pero sin incluir el resto de SG, cuya clasificación es de Suelo No Urbanizable. Puede darse por cumplido el reparo.

c) Debe aclararse si las reservas para sistemas generales previstas en ambos sectores están incluidas en la superficie de los mismos. Ha de tenerse en cuenta que dicha superficie no ha de contabilizarse a efectos de edificabilidad.

ACUERDO MUNICIPAL.- Indica que se aclara el reparo en las fichas de los sectores y en el cuadro del apartado 5 de la Memoria.

VALORACION.-

Se deduce de lo indicado que únicamente está incluida en el Sector la reserva del Sistema General de Espacios Libres Públicos, pero no el resto de sistemas generales, cuya clasificación será de Suelo Urbanizable (Observación nº 1 de las fichas de sectores).

En cuanto a la necesidad de tener en cuenta que la superficie de sistemas generales no ha de contabilizarse a efectos de edificabilidad, no deja claro el texto analizado que incluso el Sistema General incluido en el Sector (SG de Espacios Libres Públicos) no ha de contabilizarse a efectos de edificabilidad.

Por otra parte dicha superficie (la del Sector excluyendo la de los SG: ver fichas de sectores) ha de constituir, igualmente la que debe contabilizarse para que su producto por la densidad tenga como resultado el número máximo de viviendas.

d) Debe justificarse la forma en que se ha calculado el aprovechamiento medio de los sectores.

ACUERDO MUNICIPAL.- Indica que dicha justificación la realiza el documento aportado.

VALORACION.-

Se ha descrito dicha justificación en el punto 2.g) del apartado "Contenido de la documentación aportada" del presente informe. Ciertamente es posible que, en la actualidad, el precio de venta de la vivienda libre se iguale al de la vivienda protegida y que, por lo tanto, pueda aceptarse el coeficiente de homogenización de 1 para la vivienda protegida.

Sin embargo, no se comprenden las cifras para el cálculo del aprovechamiento medio de los sectores de Baranguá Viejo y Castillo de Lerés, que consta en el cuadro del Suelo Urbanizable Delimitado.

En especial la superficie de Sistema General de ambos sectores (comparar cuadro de cálculo del aprovechamiento medio. Anexo A, con el cuadro de superficies de los sectores del Suelo Urbanizable Delimitado y de los Sistemas Generales, contemplado en el punto 2.f del presente informe relativo al contenido de la Documentación Aportada).

e) Las obras de mejora de los accesos correrán a cargo de los Sectores.

ACUERDO MUNICIPAL.- Indica que en la ficha de ambos sectores se establece lo siguiente: Previamente a la tramitación del planeamiento parcial, mediante un Plan Especial, deberá resolverse y conectarse el viario de acceso y unión entre los Sectores 10 y 11 así como la resolución coordinada de las infraestructuras. Las obras se realizarán a cargo de los mismos. El sistema viario atenderá a la articulación y creación de una trama urbana. Se resolverá, de acuerdo con los Órganos tutelares competentes, la inserción de las carreteras existentes y las conexiones con el Sistema General viario previsto. Deberá completarse la conexión del Sector con Sabiñánigo mediante vías peatonales o para vehículos sin motor, acondicionando para ello caminos existentes.

VALORACION.- Efectivamente se ha establecido en fichas lo indicado. Puede pues considerarse subsanado el reparo.

f) Se atenderá a las prescripciones derivadas del informe de la Dirección General de Interior respecto a Baranguá Viejo y por el Departamento de Medio Ambiente de RENFE en relación a servidumbres y a las decisiones relativas al ferrocarril para el Sector de Baranguá Viejo.

ACUERDO MUNICIPAL.- Indica que, en la Memoria, se detalla la sujeción del desarrollo de ambos sectores al cumplimiento de las servidumbres ferroviarias y que, de igual manera, las fichas del ámbito de Baranguá se refieren específicamente al cumplimiento de las prescripciones, tanto de la Dirección General de Interior como del Departamento de Medio Ambiente de RENFE.

VALORACION.-

- Del informe de la Dirección General de Interior, en materia de Protección Civil de 8 de septiembre de 2005, debe destacarse que como medida de mitigación de riesgos para Baranguá, se indica: Respecto al Barranco de la Reina, debe mantenerse el cauce y las márgenes cercanas con usos de baja vulnerabilidad.

El documento aportado, en la ficha correspondiente a Baranguá Viejo establece en "otros condicionantes" que "se exigirán para la aprobación del Plan Parcial los estudios necesarios para garantizar que las zonas destinadas a uso residencial o terciario no son inundables en un periodo de retorno de 500 años. En concreto, el cauce y márgenes cercanos del Barranco de La Reina se deben mantener con usos de baja vulnerabilidad".

- El informe del Departamento de Medio Ambiente de RENFE, de 13 de julio de 2005 tiene el siguiente contenido:

\* Indica que la zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas que forman parte de la Red Ferroviaria y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma.

La zona de protección se delimita por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

La línea de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma.

\* Indica, asimismo, que pueden existir interferencias entre las zonas de dominio y de protección ferroviaria:

- En el Suelo Urbanizable del Sector 10. Baranguá Viejo. Dicho ámbito queda gravado por una servidumbre acústica y las obras que se realicen con la finalidad de salvaguardar paisajes o construcciones o para limitar el ruido, serán costeadas por sus promotores y deberán quedar incorporadas al Plan Parcial correspondiente.

- En la ficha del Sector 10 debe indicarse que las decisiones que se adopten respecto al ferrocarril deberán realizarse con concurso del Ministerio de Fomento.

El documento aportado incorpora a su texto y a las fichas correspondientes dichas determinaciones.

- Puede, pues, considerarse subsanado el reparo relativo a los informes de la Dirección General de Interior y del Departamento de Medio Ambiente de RENFE.

g) Los parámetros que constan en la Memoria justificativa de la Documentación Complementaria Sectores 10 y 11 de octubre de 2008, en concreto en el apartado 5, deben ajustarse a los de las fichas de dichos Sectores propuestos por el planeamiento general, ya que se observan desajustes tanto en la edificabilidad como en la densidad.

ACUERDO MUNICIPAL.- Se indica que mediante la memoria del documento complementario del texto refundido del Plan General se han corregido dichos desajustes; estableciéndose claramente tanto la edificabilidad como la densidad.

VALORACION.- Se ha comentado anteriormente esta cuestión, tanto en los puntos 3 y 4 de descripción del Contenido de la Documentación Aportada como en el apartado A de Valoración, del que se deducen algunos aspectos sobre los que existe cierta indefinición o ciertas dudas respecto a su adecuación a los reparos establecidos por el acuerdo de la CPOT de 23-12-2008, relativo al documento de octubre de 2008. Podríamos enumerar dichas cuestiones como las siguientes:

\* Ambito y superficie sobre la que debe aplicarse la densidad de 16,25 viv/Ha a efectos de determinar el número exacto de viviendas de cada Sector (Especialmente debe aclararse como se tratan al respecto los terrenos afectos al Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias, que afecta al Sector Baranguá Viejo).

\* Se ha determinado un número de viviendas protegidas para cada sector (30 % del total). La cifra correspondiente al 100 % (total de viviendas) no se corresponde con el producto de la superficie contabilizable por la densidad. Se genera por tanto una duda sobre el número máximo de viviendas en cada sector.

\* No se justifica el incremento de edificabilidad de 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

\* No se justifica el incremento de edificabilidad en el Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado.

h) Debe recalcularse el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

ACUERDO MUNICIPAL.- Indica que se ha recalculado aportándose un cuadro de cálculo de aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado a la memoria.

VALORACION.- Ya se ha indicado anteriormente, en la valoración del cumplimiento del reparo enunciado como d), que para los Sectores Baranguá Viejo y Castillo de Lerés no se comprende la superficie asignada a los sistemas generales.

i) Se tendrá en cuenta la necesidad de encaje del Suelo No Urbanizable previsto para la instalación del Equipamiento Deportivo en la regulación de dicha clase de suelo.

ACUERDO MUNICIPAL.- Indica que dicha prescripción se cumple en la documentación complementaria del texto refundido, en el que se establece la regulación del ámbito previsto para la instalación del Equipamiento Deportivo.

VALORACION.-

Dicha regulación se ha descrito en el presente informe en el punto 2.d) del "Contenido de la Documentación Aportada".

Sin embargo como se ha descrito en el punto A.3.h de la presente Valoración, no se ha justificado el incremento de edificabilidad en el Sistema General de Equipamiento.

j) Se deberá mantener el número de viviendas protegidas aunque se alteren los porcentajes de las tipologías de vivienda.

ACUERDO MUNICIPAL.- Indica que se cumple lo prescrito mediante la introducción en las fichas de ambos sectores de un condicionante que hace referencia al cumplimiento del artículo 3 del Decreto-Ley 8/2007 del Gobierno de Aragón, en función del cual el treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista se destinará a viviendas protegidas y el número de viviendas protegidas será de un treinta por ciento del total.

VALORACION.- Efectivamente se ha introducido en las fichas dicha determinación, por lo que puede considerarse subsanado el reparo.

k) Debe garantizarse en las fichas la calidad de los equipamientos deportivos previstos en la actuación.

ACUERDO MUNICIPAL.- Indica que se garantiza la calidad de dichos equipamientos deportivos mediante la descripción de los que ha de ejecutarse, en la documentación complementaria del texto refundido.

VALORACIÓN.-

- La descripción a la que alude el acuerdo municipal hace referencia a lo siguiente:

\* Superficies.-

SG Equipamiento deportivo. Privado. Baranguá: 1.175.022 m<sup>2</sup>

SG Equipamiento deportivo. Privado. Castillo de Lerés: 1.494.618 m<sup>2</sup>

\* Se destinará a la construcción de dos campos de golf de 18 hoyos por Sector y a instalaciones deportivas complementarias.

\* Contarán con una escuela de golf con residencia para estudiantes y campos de prácticas que podrán ser comunes a todos ellos.

\* Se deberán realizar con carácter previo o simultáneo a la construcción de viviendas y hoteles.

- Si bien la garantía de calidad de las instalaciones pudiera haberse basado en estándares objetivos para las instalaciones de acompañamiento, relativos a superficies construidas,..., se estima que puede considerarse subsanado el reparo.

l) Se efectuarán las correcciones de errores indicadas en la parte expositiva del acuerdo.

ACUERDO MUNICIPAL.- Indica que, mediante la documentación gráfica y las fichas elaboradas al efecto se cumple con la prescripción establecida en la parte dispositiva del acuerdo.

VALORACIÓN.-

- En la parte expositiva del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, de fecha 23-12-2008, en su punto G.4 se indica: "Cabe entender como errores de la "Documentación Complementaria Sectores 10 y 11. Octubre 2008", la referencia que se realiza en diversas ocasiones al núcleo de Badaguás, así como la indicación contenida en el Análisis Medioambiental relativa a que se pretende la construcción de 2000 viviendas.

- No se han corregido las referencias a Badaguás.

C) El contenido de la alegación formulada y el del informe técnico sobre la misma, es el siguiente:

ALEGACION FORMULADA POR ROBERTO AINSA ESCARTIN Y OTROS EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE "MONTE GÜE SL".-

- El Ayuntamiento, en el documento de septiembre de 2013, más que subsanar los reparos señalados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, realiza una modificación sustancial de los parámetros urbanísticos, contradiciendo la propuesta tramitada en el año 2008, alejándose del concepto del Texto Refundido exigido por la CPOT.

\* La propuesta de 2008 se acepta por la CPOT con una serie de reparos que no afectan al número de viviendas.

\* El Ayuntamiento tiene intención de subsanar dichos reparos con un texto refundido en el que, sin derivar de ninguna exigencia por parte de la CPOT, se varía la delimitación del Sector Baranguá Viejo, así como su superficie, disminuyendo el número de viviendas de 1300 a 1053 viv; es decir, 247 menos que en la propuesta de 2008 y 997 menos que las pactadas en el convenio, suscrito el 28 de octubre de 2005 entre el Ayuntamiento y la Mercantil Montegüe.

- Que tanto las cargas urbanísticas asumidas por la promotora como el alto porcentaje de unión del aprovechamiento medio (por encima del 10 % estipulado en la Ley y la monetarización de parte del mismo) fueron aceptadas por el promotor, en base a unos parámetros urbanísticos que han variado sustancialmente. De hecho a la firma del Convenio se entregó, a cuenta de la cesión del 20 % del aprovechamiento la cantidad de 1.078.874 euros (que según informe técnico municipal equivalía al 5 % del aprovechamiento medio total).

- Que resulta evidente que la actuación pactada en el Convenio (Ámbito de 2049510 m<sup>2</sup>, cesión del 20 % del aprovechamiento medio; edificabilidad bruta 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; densidad: 10 viv/Ha; desarrollo de un campo de golf de 18 hoyos), no es la que va a recibir la aprobación definitiva, con una disminución notable del aprovechamiento.

\* Que es indudable que estamos ante un claro incumplimiento del convenio. Lo que se pretende sea objeto de aprobación nada tiene que ver con lo que se pactó entre la mercantil Monte Güa y el Ayuntamiento, por lo que se puede entender que el Convenio ha quedado automáticamente resuelto.

\* Por ello, la cantidad entregada al Ayuntamiento, como cantidad a cuenta, de 1.078.874 €, debe ser restituida a la mercantil Monte Güe SL.

Dicho reembolso será solicitado, pero no en concepto de daños y perjuicios, sino en virtud de lo pactado en el Anejo al Convenio firmado, en el que se prevé la restitución del importe, con los intereses legales, a partir de los 18 meses de no haberse aprobado definitivamente, en el planeamiento general, la actuación propuesta.

- Que desarrollar actualmente el ámbito con los parámetros urbanísticos establecidos actualmente implica no sólo que el Convenio se encuentra incurso en causa de resolución, sino la inviabilidad del desarrollo del Sector Monte Güe podría estar interesada en promoverse y ejecutar el Sector 10 Baranguá si se mantuvieran las 1300 viviendas ya aprobadas por el Ayuntamiento y por la Comisión Provincial y no se disminuyera la superficie del Sector.

\* Además, en la situación económica actual, resulta imposible tomar iniciativas conjuntas con los promotores del Sector 11 Castillo de Lerés, por lo que Monte Güe considera conveniente deslizar el desarrollo del Sector 10 del desarrollo del Sector 11 y estima que la ejecución del Sector podría llevarse a cabo si se permitiese la posibilidad de construir un solo campo de golf, en lugar de imponer obligatoriamente la implantación de dos campos.

## INFORME TÉCNICO.-

El informe técnico respecto a la alegación indica:

- En cuanto a lo alegado, respecto a la modificación sustancial de los parámetros del Sector:

\* Que el Ayuntamiento se limita a cumplir las prescripciones establecidas por la CPOT el 23-12-2008, redactando un texto refundido del PGOU relativo a los sectores 10 y 11.

En dicho texto se atiende a lo indicado respecto al reparo 3.g "Los parámetros que constan en la Memoria justificativa de la Documentación Complementaria Sectores 10 y 11 de octubre de 2008, en concreto en el apartado 5, deben ajustarse a los de las fichas de dichos Sectores propuestos por el planeamiento general, ya que se observan desajustes tanto en la edificabilidad como en la densidad". También se atiende a lo establecido en el punto D de la parte expositiva del acuerdo de la CPOT de 23-12-2008 en cuanto a: "Se tendrá en cuenta que los ámbitos contienen una alteración respecto a los que fueron sometidos al acuerdo de la CPOT de 1 marzo de 2006 y fueron informados por el INAGA" y "Debe aclararse en la documentación gráfica la superposición de tramos correspondientes a Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable Deportivo".

\* Del cumplimiento de dichas prescripciones el Ayuntamiento interpreta que debe proceder a la disminución del ámbito clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado y, concretamente, la disminución del número de viviendas en el mismo pues, lo contrario sería admitir que debiera incrementarse la densidad prevista.

\* Considera oportuno que el Consejo Provincial de Urbanismo detalle, al informar el Texto Refundido, cual es la interpretación que se ha de efectuar del acuerdo de 23-12-2008, en cuanto a la densidad y parámetros de los sectores.

- En cuanto a lo alegado respecto al incumplimiento del Convenio (cuestión a tratar en otro marco del procedimiento), indica el informe técnico:

\* Que el Ayuntamiento ha impulsado, en todo momento, la aprobación o alteración del planeamiento a la que se ha comprometido, obteniendo la aprobación definitiva del Sector 10, e incluso ha tramitado el planeamiento de desarrollo (Plan Especial de Infraestructura y Plan Parcial). De hecho, la tramitación de dichos instrumentos se paraliza por que la CPOT, en acuerdo de 20-01-2012, requiere la elaboración de un texto refundido que subsane las prescripciones establecidas en el acuerdo de la propia CPOT de 23-12-2008, como requisito imprescindible para la aprobación de los proyectos urbanísticos de desarrollo del Sector (Plan Parcial y Plan Especial).



\* Que el Convenio no está siendo incumplido por el Ayuntamiento y no procede, en forma alguna, la resolución del mismo, pues los parámetros que se recogen en él no estaban aprobados definitivamente y tenían un carácter orientativo, pues era la propuesta inicial del promotor.  
La vigencia del convenio conlleva que no proceda la devolución de la cantidad de dinero entregado a cuenta por los promotores al Ayuntamiento.

- Señala, respecto a las sugerencias planteadas para el desarrollo del Sector:

\* El número de vivienda correspondiente al Sector Baranguá no se aclara en el acuerdo de la CPOT y de 23-12-2008, lo que, por el contrario, sí se hace para el Sector Castillo de Lerés.

En este momento es el órgano autonómico el que debe pronunciarse sobre si el Ayuntamiento a interpretado correctamente el referido acuerdo en el texto refundido.

\* Resulta lógico que el desarrollo de ambos sectores sea "unilateral" para cada ámbito, en atención a la dificultad de la coyuntura actual, si bien se considera que dichas instrucciones habrá que adoptarlas en los proyectos de desarrollo que han de formular los promotores para la gestión urbanística.

\* La modificación de las cargas establecidas para el Sector 10 por el acuerdo de la Comisión de 23-12-2008, debería llevarse a cabo en el marco de la revisión del Plan General o mediante modificación del mismo.

#### VALORACION.-

- Cabe indicar respecto a la alegación y el informe técnico sobre la misma:

\* Parece coherente, dado que del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 23-12-2008, deriva la disminución del conjunto configurado por el Sector y el Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado, que se produzca, también, la reducción de la superficie del Sector, dado que la justificación de la clasificación del mismo tiene su fundamento en las instalaciones deportivas del Sistema General de Equipamiento localizado en Suelo No Urbanizable y la superficie de dicho sistema se vería afectado con la ampliación de la del Sector, en detrimento de la calidad de las referidas instalaciones.

La reducción de la superficie del Sector conlleva la proporcional disminución del techo edificable y del número de viviendas.

\* No parece que quepa decir, en la forma en que lo hace el informe técnico a la alegación, que resulta lógico el desarrollo independiente de ambos sectores, en atención a la dificultad de la coyuntura actual. Si bien pueden establecerse determinaciones, más coherentes con la época actual, a efectos del desarrollo coordinado de los dos sectores, dichas determinaciones no pueden ser establecidas por el planeamiento de desarrollo sin que tengan coherencia con el planeamiento general.

#### CONCLUSION.-

1) Se considera correcta la forma en que se ha atendido el punto 1 de la parte dispositiva del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 23 de diciembre de 2008, concretando los ámbitos de los sectores 10 Baranguá y 11 Castillo de Lerés, compatibles con los que fueron objeto del acuerdo de la propia Comisión del uno de marzo de 2006 y objeto de informe de INAGA.

2) Se ha concretado la superficie del Sector de Castillo de Lerés, compatible con la capacidad máxima en número de viviendas previsto en el punto 2 del acuerdo de 23-12-2008.

3) Debe concretarse, con claridad, el número máximo de viviendas en función de la superficie de los sectores contabilizable a efectos de la aplicación de la densidad, en ambos sectores, ajustando, asimismo, en número mínimo de viviendas protegidas.

4) Debe concretarse, también, el techo edificable máximo en cada sector, en función de la superficie a la que se refiere el punto anterior.

5) Se mantendrá el índice de edificabilidad previsto en el documento técnico de octubre de 2008.

6) Se ajustarán los porcentajes de las distintas tipologías edificatorias.

7) Se mantendrá el índice de edificabilidad máxima en el Sistema General de Equipamiento Privado en Suelo No Urbanizable, previsto en el documento técnico de octubre de 2008.

8) Se aclarará, en el cuadro de cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado, la cifra correspondiente a la superficie de sistemas generales incluidos en los sectores 10 Baranguá y 11 Castillo de Lerés.”

El segundo informe complementario al anterior, responde a la documentación nueva aportada por el Ayuntamiento.

Informe 2º (3 de septiembre):

“Documentación complementaria relativa a los Sectores 10 “Baranguá Viejo” y 11 “Castillo de Lerés” del Suelo Urbanizable Delimitado del PGOU, a efectos del cumplimiento de las prescripciones establecidas en el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 23 de diciembre de 2008, debe informarse lo siguiente:

#### DOCUMENTACION APORTADA.-

A) Mediante escrito del Ayuntamiento de Sabiñánigo, con fecha de registro de entrada en el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes el 30 de agosto de 2013, se ha aportado la siguiente documentación:

- \* Fichas de los sectores 10 “Baranguá Viejo” y 11 “Castillo de Lerés”.
- \* Fichas relativas a los Planes Especiales de desarrollo de los sistemas generales de Equipamiento Deportivo Privado nº 1 “Baranguá Viejo” y nº 2 “Castillo de Lerés”.
- \* Cuadro de cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable.

B) En el escrito de remisión de dicho escrito del alcalde en funciones de 27 de agosto de 2013, se hace constar lo siguiente:

*“Considerando que se han apreciado en la documentación remitida una serie de errores formales y numéricos en las fichas de los sectores 10 y 11, así como en la tabla de cálculo de aprovechamiento medio del suelo urbanizable.*

*Adjunto al presente documentación que corrige los errores en cuestión, todo ello con el fin de que el Consejo emita el pronunciamiento que corresponda respecto al texto refundido de los sectores 10 “Baranguá Viejo” y 11 “Castillo de Lerés” del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñánigo”.*

C) La corrección de errores enunciada introduce las siguientes modificaciones, respecto a la analizada en el informe de fecha 28 de agosto de 2013, de la siguiente forma:

1) Fichas de los Sectores 10 “Baranguá Viejo” y 11 “Castillo de Lerés”.

- \* En ambas fichas la edificabilidad bruta se concreta, (sobre la superficie total del sector excluyendo la de los SG), en 0,22 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en lugar de 0,36 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- \* En el apartado “Observaciones” de ambas fichas, en su punto 1) se adiciona lo siguiente: Para el cálculo de la densidad total del sector se descontará de la “superficie aproximada” la de los terrenos destinados a sistemas generales reservados en el sector (12.000 m<sup>2</sup>).
- \* Se fijan, definitivamente, los porcentajes de las distintas tipologías residenciales de la siguiente forma:

Vivienda protegida plurifamiliar.-  
Baranguá Viejo: 30 %.  
Castillo de Lerés: 30 %.

Vivienda plurifamiliar libre.-  
Baranguá Viejo: 22 %.  
Castillo de Lerés: 22 %.

Vivienda agrupada o en hilera.-  
Baranguá Viejo: 39 %.  
Castillo de Lerés: 35 %.

Vivienda aislada o pareada.-  
Baranguá Viejo: 9 %.  
Castillo de Lerés: 13 %.

- \* Para el Plan Especial de desarrollo del Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado en Suelo No Urbanizable Genérico en el entorno de ambos sectores, cambia la edificabilidad de 0,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> a 0,014 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> (edificabilidad correspondiente con la prevista para dicho Sistema en Baranguá Viejo en la ficha del documento de octubre de 2008).

\* Para el Plan Especial de desarrollo del Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado se adecua la ocupación máxima a la edificabilidad permitida. La ocupación queda fijada en 1,4 %.  
2) Cuadro de cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado. (Determinaciones para el Sector 10 "Baranguá Viejo" y el Sector 11 "Castillo de Lerés").

\* Se ajusta la superficie del Sistema General incluido en el Sector a 12.000 m<sup>2</sup>, con lo que varía la superficie con aprovechamiento.

\* Se altera el coeficiente de ponderación del sector, quedando fijado en 1,89, ajustándose así el aprovechamiento medio a 0,450.

\* Se ajusta el cálculo de los distintos conceptos que figuran en el cuadro en función de las dos alteraciones antes indicadas.

#### VALORACION.-

Con la documentación aportada quedan aclarados los diversos aspectos reseñados en la "Conclusión" del informe de fecha 28 de agosto de 2013."

QUINTO.- Ante el M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca siguió la tramitación relatada, entendiendo que la documentación es suficiente para entender completo el expediente derivado del Plan General de Ordenación Urbana y proceder a su admisión a trámite y para su examen y la resolución que proceda.

### **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 81 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 14.1.d) 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.

**SEGUNDO.-** En cuanto al Régimen Jurídico aplicable, viene determinado por lo establecido en el artículo 49, 50 y concordantes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, relativo a la aprobación de Plan General de Ordenación Urbana y del Reglamento de desarrollo parcial de la ley urbanística de Aragón.

**TERCERO.-** El acuerdo del la Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca ante una parte de un Plan General de Ordenación Urbana debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma, en coherencia con los acuerdos antecedentes del propio Consejo Provincial de Urbanismo.

El estudio del presente expediente analiza los distintos aspectos que componen el expediente para levantar la suspensión de la parte pendiente de la aprobación parcial del Plan General vigente en el municipio, desde 2006 en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, como son la documentación, la justificación y la coherencia de la propuesta, entre otras. Hay que hacer referencia a la decisión municipal de promoción de la actividad turística y deportiva de los campos de golf, y a la Memoria como referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe tener en cuenta la continuidad de la tramitación iniciada en su día, así como la conveniencia y la oportunidad y los criterios de ordenación y objetivos, habiéndose reducido el número de viviendas propuesto inicialmente.

Por otra parte, la discrecionalidad de los planes debe ser equilibrada por una

puntual explicación de las concretas elecciones del plan realizar. La legislación urbanística exige un alto nivel de la que podemos llamar justificación-motivación de las propuestas.

Con relación al contenido y objeto de la documentación, se trata del levantamiento de la suspensión de unos suelos propuestos como urbanizables, en el entorno del Hostal de Ipiés, al sur de la capital municipal, propiciados por iniciativas de construcción de cuatro campos de golf de 18 hoyos cada uno.

**CUARTO.-** Procede atendiendo a la documentación, a la información técnica y a la tramitación municipal, proponer el levantamiento de la suspensión de los dos Sectores, 10 y 11, de suelo urbanizable delimitado, del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñánigo, al haber aportado fichas de los Sectores y las relativas a los planes especiales de los sistemas generales de equipamiento deportivo privado y el cuadro de cálculo del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable.

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:**

Levantar la suspensión de los Sectores 10 y 11, y darlos por aprobados definitivamente, si bien deberá integrarse la documentación con la vigente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio con toda la concreción de los parámetros y las magnitudes numéricas de cada uno de los dos Sectores.