



ES COPIA

ILMO. SR.

DON JOSE MARIA ORTEGA ESCOS, mayor de edad, con DNI n.º 256575X, actuando en su condición de Presidente de la **ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION "FORMIGAL"**, con CIF n.º G-22203137, y con domicilio a efectos de notificaciones en ECU Urbanización Formigal, 22640-Sallent de Gállego (Huesca), ante V.I. comparece y DICE:

Que, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, de fecha 15 de junio del presente año, se somete a información pública por plazo de un mes el Acuerdo de aprobación inicial de la Modificación del Plan Parcial de la Zona-Estacho-Lanuza, elaborada por "Ingennus Urban Consulting, S.L.P.", adoptada en virtud de Decreto de Alcaldía de 6 de junio de este mismo año, a efectos de presentación de alegaciones.

En tiempo y forma legales, dentro del plazo señalado, vengo a comparecer en el citado expediente al objeto de efectuar las siguientes

ALEGACIONES

Previa.- Como en la propia Memoria Justificativa del Plan Parcial sometido a exposición al público se indica (y también puede así constatarse en el documento de Modificación Aislada nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana), la tramitación y aprobación de esta Modificación del Plan Parcial está condicionada a la previa aprobación de la citada Modificación Aislada nº 12 del PGOU, impulsada por la Sociedad Municipal "SALLENT 2025,S.L.". Mientras dicha Modificación del Plan General no esté aprobada, no resultará viable, a su vez, la aprobación de la Modificación del Plan Parcial.

Por esa misma razón, no nos resulta entendible el sometimiento a información pública únicamente del documento del Plan Parcial, siendo que la Modificación Aislada podría verse alterada en su contenido y, con ello, condicionar el de la Modificación del Plan Parcial aprobada inicialmente por la Corporación Municipal.

Entendemos que no debería haberse adoptado acuerdo de aprobación inicial de dicha Modificación del Plan Parcial hasta que no hubiera recaído previo acuerdo de aprobación de la Modificación Aislada del Plan General.

Por ello, las presentes alegaciones tienen un carácter meramente cautelar, a expensas de lo que pueda resultar en el citado documento de Modificación del PGOU. Y también por ese motivo, antes de entrar al análisis concreto del documento de Plan Parcial inicialmente aprobado, haremos unas sucintas referencias al documento de Modificación Aislada del Plan General, por la directa incidencia y consecuencias que pueda arrastrar para el presente expediente de Modificación del Plan Parcial del Sector "Estacho-Lanuza".

PRIMERA.- Con ese carácter preventivo indicado en la alegación "*previa*", señalaremos algunos aspectos de la Modificación Aislada nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Sallent de Gállego que podrían condicionar la tramitación de la

Modificación del Plan Parcial, o que podrían conllevar el replanteamiento de algunas propuestas, o revisión de distintos parámetros o criterios de intervención:

-Antes que nada, y como cuestión preliminar, nos parece obligado reconocer el esfuerzo efectuado por parte de la Corporación Municipal para tratar de reajustar las previsiones de desarrollo urbanístico del municipio y de este concreto ámbito a las características específicas del terreno de referencia, modificando de forma sustantiva los criterios o previsiones recogidas en documentos anteriores. Igualmente parece obligado reconocer el esfuerzo del Equipo redactor por razonar la propuesta y tratar de justificar la viabilidad de la misma.

En los apartados sucesivos iremos transmitiendo alguna sugerencia que pudiera tomarse en consideración antes de pronunciarse sobre la aprobación definitiva del documento (siempre condicionado a la previa aprobación de la Modificación del PGOU), incluso algún posible error material o aritmético que pueda ser necesario corregir en la documentación en trámite, o alguna duda que a esta Entidad le genera el contenido concreto de algunas previsiones que aparecen en el documento sometido a información pública. Empezaremos por el análisis del documento de Modificación Aislada del PGOU, que todavía no está en exposición al público, pero del que derivan previsiones y consecuencias directas para el Plan Parcial inicialmente aprobado por ese Ayuntamiento.

Pero antes de entrar en el contenido concreto, nos parece obligado señalar que, en nuestra opinión, la propuesta de desarrollo urbanístico que se plantea sigue resultando excesiva y no ajustada a la demanda real y a las expectativas de crecimiento del municipio. Prácticamente supone duplicar el actual núcleo urbano de Formigal sin evaluar el impacto y los problemas añadidos que en el futuro van a afectar a la propia Urbanización Formigal, como ámbito de un área e infraestructura turística a la que le ha costado conseguir una cierta estabilidad urbana, que hoy creemos bastante consolidada, pero que no ha resultado fácil de alcanzar.

Con los debidos respetos, y sin que esto deje de ser una consideración de esta Entidad, creemos que esta escala de actuación es innecesaria y obedece a criterios no ajustados a la realidad, que corresponderían más a periodos especulativos ya superados, con la experiencia adquirida en el recorrido urbanístico de los últimos años. Parece claro que, en la coyuntura actual, los esfuerzos urbanísticos deberían buscar el perfeccionamiento, mejora y consolidación del urbanismo existente para poner en valor y tratar de optimizar la urbanización actual en su emplazamiento natural privilegiado. En todo caso, cabría prever ampliaciones futuras de calidad para adaptarse a las necesidades reales y a las demandas efectivas, que sean concordantes y compatibles con todo lo realizado desde la creación de la Urbanización Formigal.

a)Entrando ya en el contenido concreto del documento de Modificación Aislada de Plan General diremos, en primer lugar, que de la propia información resumida en dicha Modificación Aislada se deduce y concluye la preocupación por las posibles afecciones geotécnicas que todavía podría sufrir el ámbito al que ahora se propone restringir el Plan Parcial del Sector "Estacho-Lanuzá". No parece muy tranquilizadora la explicación derivada de los informes técnicos complementarios elaborados, sobre todo al no ajustarse el ámbito finalmente propuesto al que figuraba en las alternativas previamente analizadas por la Corporación Municipal con base en los estudios preliminares encargados. Y, también por esa misma razón, no acaba de entenderse que luego se propongan determinadas intervenciones en la zona en la que se constata un elevado riesgo de afecciones geotécnicas, pese a su exclusión teórica inicial de la delimita-

ción del Sector de suelo urbanizable "Estacho-Lanuza". Lo dicho en la parte introductoria de esta alegación valdría también a estos efectos y por tales motivos.

b).- La segunda cuestión que nos parece esencial remarcar, sobre la que luego volveremos al concretar las alegaciones respecto del Plan Parcial, es el tratamiento que parece darse por el Equipo redactor (y quizás por la Corporación Municipal al adoptar el acuerdo de aprobación inicial) a los servicios, instalaciones e infraestructuras preexistentes en el ámbito de la Urbanización Formigal, previendo conexiones o intervenciones sobre los mismos que quizás deberían ser previamente analizados o consensuados con la Entidad Urbanística de Conservación. A tales efectos, parece prudente recordar que las infraestructuras, servicios y suelos dotacionales que formaban parte del Plan Especial "FORMIGAL" fueron cedidos por la promotora de la Urbanización al Ayuntamiento de Sallent de Gállego; pero éste, consecutivamente, procedió a trasladar la posesión de los mismos a la Entidad de Conservación Urbanística que represento, transfiriéndole la obligación de mantenimiento y conservación. Por tanto, nos parece evidente que cualquier pretendida intervención sobre tales infraestructuras o servicios deberá contar con la previa conformidad de esta EUC, incluso aunque sea para meras conexiones a las redes existentes, dado que ello puede conllevar consecuencias directas en cuanto a la suficiencia de tales infraestructuras o en cuanto a la alteración de los datos de suministros contemplados en el momento de ejecución de la urbanización preexistente. Con mayor razón si se pretende intervenir sobre servicios nuevos, ejecutados ya por la Entidad Urbanística de Conservación después de la conclusión de la urbanización inicial, o sobre equipamientos o dotaciones directamente ejecutadas por esta ECU; o incluso sobre infraestructuras o servicios reformados de manera sustancial a cargo de la Entidad suscribiente de las presentes alegaciones. Obviamente, estaríamos hablando ya de servicios, dotaciones, infraestructuras o equipamientos de titularidad privada, sobre los que no se podría plantear ninguna intervención sin la previa autorización por parte de su propietario.

En nuestra opinión, y con los debidos respetos, creemos que no es razonable ni asumible que se pretenda "anexionar", de facto, un ámbito de planeamiento diferenciado de la dimensión que se propone, y de mayor intensidad urbanística, tratando de aprovechar como propios los servicios urbanísticos existentes, que, como decimos, no sólo han sido conservados y mantenidos por esta Entidad, sino que han sido sustituidos, ampliados o renovados para ajustarse a las necesidades reales de la propia Urbanización, introduciéndose incluso nuevas infraestructuras, dotaciones o servicios que no existían en el momento de la ejecución de la urbanización inicial. La ampliación pretendida con el nuevo Sector de suelo urbanizable debe contar con sus propios servicios, infraestructuras y dotaciones, cuestión que no se prevé ni resuelve en el Plan Parcial, como luego tendremos oportunidad de concretar.

c).- En el "Objeto" de la Modificación del Plan General se concretan los términos de la propuesta, empezando por la reducción de superficie de suelo urbanizable delimitado. Pero seguidamente se propone la delimitación de una unidad de ejecución que genera a esta parte bastantes dudas, y sobre la que luego volveremos. Todavía resulta más incomprensible que todo el resto del antiguo Sector se clasifique como SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL, pero seguidamente se "califique" como SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (en nuestra opinión, dicho sea con las oportunas cautelas creemos que la consideración de "sistema general" no es una calificación propiamente dicha). La primera aclaración es que la suma de superficies no es concordante con la totalidad de la inicialmente prevista; pero, además de ello, y sobre todo, no re-

sulta entendible para esta parte esa pretendida compatibilidad de clasificación y calificación. ¿Cómo pretende obtenerse ese sistema general?; ¿se adscribe al propio Sector de suelo urbanizable "Estacho-Lanuzá" y se le otorga aprovechamiento dentro del mismo?; en otro caso, ¿se pretende expropiar?. Sinceramente, nos parece que no está clara ni bien resuelta esa cuestión, y nos parece que la clasificación como suelo no urbanizable especial debería generar previsiones de mera protección o preservación, precisamente para que no se produzca ninguna intervención en ese ámbito, directamente motivada por las características geológicas y geotécnicas del mismo, que conlleven la determinación de no efectuar ningún desarrollo urbanístico sobre tales terrenos.

d).- Como luego veremos al tratar del Plan Parcial, el ámbito finalmente delimitado no se ajusta a las alternativas del Estudio de Viabilidad elaborado por la Arquitecta Doña Noemí Bañeres, sin que hayamos encontrado ninguna justificación para apartarse del citado Estudio. Tampoco el posterior Informe Geotécnico de ENSA-YA daría base a la ampliación del Sector más allá de la propuesta recogida en el precitado estudio de viabilidad.

e).- La referencia a los derechos de esta EUC respecto de la parcela 23 del Polígono 4 son objeto de otro concreto expediente, al que nos remitimos, si bien consideramos que no está correctamente definido o configurado el "derecho de vuelo" que tenemos atribuido en virtud de los acuerdos municipales y de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Comunidad Autónoma de Aragón.

f).- Entramos ahora en el concreto análisis de la delimitación de la UE-1. Al respecto, debemos discrepar de que la citada franja de terreno reúna los requisitos legales exigibles para ser considerado como suelo urbano no consolidado. Con la prudencia obligada nos parece que esos "servicios" que se le "atribuyen" a tales terrenos no son correctos, válidos ni suficientes para dar sustento a la edificación proyectada sobre los mismos. Pero, además de ello, parece que pretenden efectuar conexiones o realizar "enganches" con las redes de la Urbanización Formigal, sin establecer al respecto ninguna concreta previsión (o al menos no hemos sido capaces de encontrarla en la documentación revisada). De los concretos parámetros urbanísticos propuestos, nos parece que la delimitación de la Unidad de Ejecución tiene por objeto evitar el límite del aprovechamiento medio del Plan General en suelo urbanizable, estableciendo por ello una mayor edificabilidad; y parece que debería mantener la previsión concreta de la superficie destinada a equipamientos, en lugar de limitarse a ampliar la de espacios libres o zonas verdes. Tampoco parece entendible un plazo de cuatro años para formulación de un Proyecto de Reparcelación de propietario único, que sería además contradictorio con las previsiones de ejecución de las obras de urbanización. Pero, fundamentalmente, y como ya, hemos señalado en el apartado b) precedente de esta misma alegación, no resulta válida la previsión de conexión a servicios o infraestructuras de la EUC "Formigal" sin la previa conformidad de la misma.

No puede olvidarse que lo que ahora pretende clasificarse como Unidad de Ejecución nº 1 de suelo urbano no consolidado es la actual zona de aparcamiento asfaltado de autobuses y autocaravanas que propuso el propio Ayuntamiento en su día, lo que obligaría a buscar un lugar adecuado para el traslado de esos vehículos, y eso puede generar importantes problemas si no se establecen soluciones simultáneas o previas, que entendemos que deberían estar ya contempladas en este documento tanto por la posible afección a otras parcelas o suelos como por la valoración económica que ello entraña a efectos de incorporar la misma en el Estudio Económico-Financiero.

A todo ello hay que añadir que, en nuestra opinión, no se cumplen los requisitos especiales exigidos en el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón como consecuencia del incremento de superficie de suelo urbano, y el consecuente aumento de densidad y edificabilidad respecto a los previstos inicialmente. Salvo error, eso implicaría una omisión de las determinaciones señaladas en el apartado 3 del citado artículo 86 del RDL 1/2014.

g).- Ya hemos adelantado nuestra disconformidad (o falta de entendimiento, si se quiere) de la previsión de clasificación del resto del antiguo Sector como suelo no urbanizable especial, para después "calificarlo" como sistema general de espacios libres. Ya hemos señalado que nos parece contradictoria tal decisión, pues la condición de suelo no urbanizable especial implica la existencia de valores susceptibles de protección, o bien la decisión de dejar fuera de cualquier posible desarrollo urbanístico tales terrenos por sus condiciones o características. Permitir después la implantación de usos deportivos, culturales o de otra índole "*al servicio de todo el núcleo de Formigal*" determina una previsión de intervención urbanística sobre tales terrenos, que no parece ser muy ajustada a la justificación de su exclusión del posible desarrollo del Sector "Estacho-Lanuzá".

Pero, además de ello, y como también hemos señalado, con independencia de las previsiones "compensatorias" para el resto de propietarios afectados por la reclasificación y exclusión de este ámbito de la zona que integra el Plan Parcial "Estacho-Lanuzá", lo que no se indica es el modo de obtención de estos terrenos. Como ya hemos señalado previamente, no sabemos si se adscriben a este Sector Estacho-Lanuzá (pero no encontramos ningún cálculo de aprovechamiento urbanístico al respecto), o van a ser objeto de ocupación directa y atribución de aprovechamientos en otro Sector, o se pretenden obtener mediante expropiación.

La indefinición de este extremo nos parece especialmente preocupante, por la trascendencia que podría tener en el futuro, a la vista del nuevo artículo 285.bis introducido en las Normas Urbanísticas del Plan General: ¿se van a ejecutar en dichos terrenos equipamientos destinados a actividades de ocio, recreativas, culturales o deportivas?; ¿hasta un 10% del terreno se podrá edificar para destinarlo a esos equipamientos?; ¿será público o privado el sistema general?; ¿será terreno de dominio público?; ¿se supone que es un suelo de reserva para la posible implantación de los equipamientos que acuerde ejecutar el Ayuntamiento de Sallent de Gallego?.

Estas son las distintas dudas que nos surgen a la vista de dicha previsión.

h).- En cuanto la afección al sistema general de zona verde, la verdad es que sorprende que no se introduzcan criterios correctores de la inexistencia de suelos de sistemas generales en Escarrilla o Tramacastilla de Tena, por ejemplo, pese al elevado número de viviendas previstas en ambos núcleos. A nuestro entender, y salvo error, se produce una omisión en el cómputo de viviendas atribuidas al núcleo de FORMIGAL, al no computar las 66 propuestas para la Unidad de Ejecución n.º 1, lo que determina un posible error en el cálculo que altera el ratio por habitante de sistema general destinado a espacio libre de uso público.

i).- Todavía más incomprensible resulta el cálculo de aprovechamiento medio a la vista de los datos de los núcleos de Escarrilla y Tramacastilla de Tena. No nos parecen razonables los coeficientes de homogeneización y ponderación incorpora-

dos en los mismos siendo que carecen de sistemas generales de espacios libres de uso público, como queda dicho. Pero esta cuestión es de plena competencia de la Corporación Municipal, y a su mejor criterio nos sometemos, obviamente.

j).- Sí que se introduce expresamente en la Modificación del Plan General la referencia a cargas adicionales de urbanización al Plan Parcial "Estacho-Lanuza". Se hace referencia a las previsiones del Plan Director de la Urbanización Formigal, y se concretan las obligaciones de reurbanización del viario al sur de la Iglesia, colindante con el Sector, y la previsión de ordenación de plazas de aparcamiento que faciliten la peatonalización de parte de los suelos de la Urbanización Formigal. A ello se añade la necesidad de instalar una escalera mecánica o sistema de transporte de características similares desde dicho viario hasta la cota de la Iglesia, según propuestas o esquemas que figuran en las ilustraciones incorporadas al documento de Modificación del PGOU. Si esas son las cargas adicionales que estima oportunas incorporar la Corporación Municipal, y entiende que no existe ninguna otra necesidad que deba ser cubierta a cargo de los promotores del citado Plan Parcial, suponemos que se habrán hecho para ello los estudios previos necesarios, y que se considera que no hay ninguna otra necesidad en el ámbito de la Urbanización.

Sin embargo, ello resulta discordante con las últimas actuaciones llevadas a cabo por parte del Ayuntamiento en lo referente a la necesidad de localización de unos suelos adecuados para la ubicación de nuevos depósitos para suministro de gas, cuya concreta propuesta de localización dentro del ámbito de la actual Urbanización Formigal no parece muy adecuada por las razones ya expuestas dentro del oportuno expediente sobre la dificultad de accesibilidad para el relleno de tales depósitos o para las atenciones técnicas que los mismos puedan requerir. Por el contrario, parece que este ámbito del Plan Parcial "Estacho-Lanuza" podría perfectamente recoger alguna parcela dotacional en la que pudieran implantarse tales depósitos e instalaciones, con mayor garantía de acceso y mayor facilidad para cualquier tipo de intervención técnica sobre los mismos, pudiendo asegurar el suministro a los titulares de inmuebles en el ámbito de referencia.

k).- Por último, el documento de compromisos incorporado como Anexo nos parece algo extraño, en primer lugar porque es de carácter unilateral; viene firmado por representantes de la Sociedad Municipal Sallent 2025 S.L., siendo que afecta a actos administrativos adoptados por el Ayuntamiento de Sallent de Gallego en sesión plenaria; no recoge la conformidad de los propietarios a los que afecta; y, por ello, con independencia del contenido concreto del documento (en el que existe algunos errores, a nuestro entender), nos parece que no es válido ni suficiente para las finalidades pretendidas con el mismo.

l).- Hasta aquí el análisis de la documentación que integra esa Modificación Aislada nº 12 del Plan General, que debería estar aprobada previamente a la Modificación del Plan Parcial para que la misma pueda tener eficacia y virtualidad. Pero, además de ello, echamos en falta diversa documentación que debería formar parte de dicha Modificación Aislada del Plan General: por ejemplo, un Estudio de movilidad, o el estudio que concrete el impacto que para la Hacienda Pública Municipal puede conllevar esta actuación.

SEGUNDA.- Entramos ya en el concreto análisis de la documentación técnica que integra la Modificación del Plan Parcial de la zona "Estacho-Lanuza" del Plan General de Sallent de Gallego. Antes de iniciar la revisión del contenido concreto del documento, permítasenos reiterar y dar por reproducido lo que señalábamos en la introducción de la alegación PRIMERA, en lo atinente a la falta de justificación de este desarrollo urbanístico que ahora se propone, y que implica duplicar prácticamente el núcleo urbano de Formigal sin una correcta y completa evaluación de impacto ni una adecuada solución de servicios. En nuestra opinión, la intensidad urbanística y el modelo elegido para el desarrollo posterior de este Sector de suelo urbanizable no responden al modelo deseable ni a las características del emplazamiento, con sus condiciones topográficas y geológicas, configurando con gran complejidad su desarrollo en el tiempo y estableciendo importantes dudas sobre su consolidación urbana en el futuro.

a).- Entrando ya en el análisis de la documentación del Plan Parcial, diremos, en primer lugar, que nos parece que, tratándose de un Sector de suelo urbanizable, sería más correcto hablar de "Sector Estacho-Lanuza", en lugar de "zona", que no es un término muy adecuado para delimitar suelos urbanizables.

b).- Como ya hemos adelantado al referirnos a la Modificación Aislada del Plan General, el contenido y conclusiones de los Informes Geotécnicos incorporados al expediente no resultan demasiado tranquilizadores para permitir afrontar el desarrollo urbanístico propuesto. Y sorprende también por ello que, después de haber encomendado un Estudio de viabilidad técnica y económica, no se atiendan las propuestas alternativas recogidas en el mismo. Es más, se incrementa notablemente la superficie delimitada para desarrollo urbanístico sin una explicación suficiente, en nuestra opinión.

c).- En el apartado 3, "OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN" se propone una superficie delimitada de 137.805m², incluidos los sistemas generales. Sin embargo, como ya hemos adelantado también en la alegación precedente, después se vuelve a "calificar" como sistema general parte del Suelo no urbanizable de especial protección que se deja excluido del Sector.

d).- En las determinaciones del Plan General resumidas aquí se dice que "la conservación de la urbanización corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación". Además de que no hemos encontrado tal referencia en el documento de Modificación Puntual del Plan General (probablemente sí que esté, pero no la hemos localizado), damos por hecho que se refiere a la previsión de constitución de una nueva Entidad de Conservación Urbanística diferenciada de la actual de la Urbanización Formigal, que represento, y que así estará previsto en el propio Plan Parcial cuando plantee el sistema de gestión urbanística. Pero adelantamos que tampoco hemos encontrado concreta referencia al respecto, por lo que efectuamos la pertinente advertencia sobre el particular.

e).- No se entiende esa previsión de inclusión en el sector de los "*propietarios del nuevo suelo no urbanizable especial, calificado como sistema general de espacios libres*". ¿Estamos hablando de sistemas generales adscritos?; ¿la totalidad de ese SNUE tiene tal "calificación" y obtendrá aprovechamiento dentro del actual Sector delimitado "Estacho-Lanuza"? Pues no hemos sido capaces de encontrar esos cálculos

de aprovechamiento para justificar la adscripción de tales sistemas generales y el cálculo del AM del Sector. ¿Sólo recibirán esa "compensación" los propietarios particulares, titulares de terreno privado que recaía inicialmente dentro del ámbito del primitivo Plan Parcial?; ¿dónde se encuentra el cálculo de ese aprovechamiento en el Plan Parcial?.

Todavía resulta más incomprensible que se "transfieran" aprovechamientos de suelo urbano consolidado, y en concreto de propietarios afectados por el Plan Especial del Casco Histórico. ¿Se trata de una "ocupación directa", con reconocimiento de aprovechamiento dentro de este Sector?; ¿es alguna permuta?; ¿participan tales propietarios también de las obligaciones de urbanización del ámbito, incluidas las cargas adicionales que se establecen?.

f).- En el apartado 3.2.4 se analizan las infraestructuras existentes. Y se afirma que "*por la zona pasan varias de las infraestructuras principales de la Urbanización, por lo que será necesaria obras de conexión especialmente complejas*". Importa y preocupa especialmente a esta Entidad este concreto aspecto de la Modificación del Plan Parcial, al no quedar suficientemente aclarada dicha cuestión. Ya hemos recordado que tanto los suelos dotacionales como las infraestructuras existentes fueron ejecutadas por el promotor de la Urbanización FORMIGAL, que los cedió al Ayuntamiento de Sallent de Gallego, el cual, a su vez, inmediatamente, transfirió la posesión de los mismos a esta Entidad de Conservación Urbanística, con la obligación de mantenimiento y conservación de tales servicios, dotaciones o infraestructuras, como así ha venido haciendo esta Entidad a lo largo de todos estos años. Por tanto, parece que cualquier previsión de posible conexión, por sencilla que resulte, deberá contar con la previa conformidad de esta EUC, y establecer los correspondientes criterios técnicos que garanticen la suficiencia e idoneidad de los suministros resultantes tras esas pretendidas conexiones, además de las indemnizaciones que se puedan generar por razón de las mismas. Con mayor razón, si las afecciones pudieran incidir sobre infraestructuras ya ejecutadas por esta Entidad Urbanística, o sobre servicios renovados en su totalidad a cargo de los propietarios integrados en la misma, en cuyo caso nos parece que resultaría necesaria tal autorización (como ejemplo, la ETAP).

No entramos ahora en el contenido concreto del análisis de las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, o suministro eléctrico porque queda ya expresado en el planteamiento general la preocupación y duda de esta Comunidad de Propietarios que represento, al objeto de que se prevean las oportunas soluciones en evitación de problemas en el momento de elaboración del Proyecto de Urbanización y la posterior ejecución del mismo.

g).- Ya hemos aclarado también el título concreto del que dispone esta ECU respecto de la parcela 23 del Polígono 4, y la existencia de un concreto expediente en trámite ante esa Corporación Municipal.

h).- Hemos tenido oportunidad de reseñar la sorpresa que constituye el hecho de que, después de encargar un Estudio de viabilidad, el mismo sea desatendido, y las explicaciones recogidas en el apartado 3.4, "ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DEL MODELO ELEGIDO", no resulten, en nuestra opinión, sólidas ni suficientes para motivar esa desatención para con el precitado Estudio de viabilidad, incorporando superficies adicionales sin adecuada justificación y sin estudios previos suficientes para

esa nueva ampliación del ámbito más allá del que proponía la Arquitecto Doña Noemi Bañeres en su repetido Estudio. Y las referencias recogidas en la página 18 de la Memoria Justificativa no resultan precisamente tranquilizadoras sino que parece que la incorporación de determinados usos residenciales al norte del vial de acceso al núcleo de Formigal no responden al criterio del Equipo redactor.

i).- No vamos a reiterar lo ya expresado respecto de las infraestructuras de servicio; pero sí que debemos entrar con un mayor grado de detalle en el análisis de la previsión que se contiene en el apartado 4.2 en lo atinente a la red de abastecimiento, pues directamente se manifiesta que se prevé realizar el mismo "*desde la red existente en la Urbanización Formigal*". Téngase por efectuadas las anteriores manifestaciones y advertencias sobre la necesidad de contar con la previa conformidad de esta Entidad, pues difícilmente se le podría exigir a la misma la posterior conservación o mantenimiento de unas infraestructuras y redes cuya posesión tiene cedida, y sobre la que se pretenden efectuar intervenciones por terceros, que quedarían ya fuera del control y obligación de mantenimiento por parte de la Comunidad de Propietarios de la actual Urbanización Formigal.

Pero, además de ello, y fundamentalmente, nos permitimos adelantar que las previsiones y cálculos efectuados en el Plan Parcial resultan incorrectos, y por ello no contemplan una solución válida y viable para dicho servicio de abastecimiento de agua. Nos explicamos:

-El plano O-12 incluye en la modificación la "ampliación del depósito de agua tratada", y también se incluye esta ampliación en la memoria justificativa (pág. 20).

Según este plano, el depósito nuevo se alimentará desde el depósito ya existente, que a su vez es abastecido por la estación de tratamiento de agua potable existente (ETAP), que es propiedad de la ECU.

En la «*DOCUMENTACIÓN para la Modificación de las características de la concesión de agua del abastecimiento de la "URBANIZACIÓN FORMIGAL"*» redactada en julio de 2015 a requerimiento de la Confederación Hidrográfica del Ebro se recogen los parámetros fundamentales del abastecimiento de la Urbanización Formigal (caudales de captación y elevación, capacidad de los depósitos, caudal de funcionamiento de la ETAP, volúmenes de consumos, etc.).

En dicha documentación figuran entre otros los siguientes datos:

* La capacidad de producción de agua potable de la ETAP es de 90 m³/hora, con un periodo de lavado de unas dos horas al día, lo que da una capacidad máxima de tratamiento del agua de 1.980 m³/día.

* En 2014 ya se registró un consumo de 1.952 m³ en un día, superior a la producción de agua potable de la ETAP, y con consumos de esa magnitud durante varios días consecutivos, que redujeron drásticamente el volumen de reserva del depósito de agua tratada. (En 2015 se registró un consumo de 2.333 m³ en un día, del mes de febrero concretamente).

La ETAP está al límite de sus posibilidades durante los periodos de consumos de agua altos. La pretensión de abastecer de agua potable al sector de Estacho-Lanuzza desde la red de distribución de agua es una temeridad, que pone en peligro el abastecimiento tanto del nuevo sector como de los usuarios actuales durante los días de consumos altos de agua.

Hay que pensar que la ETAP se proyectó y calculó pensando en la Urbanización Formigal y en los posibles desarrollos de suelos que quedaban en su momento dentro del Plan Parcial (Plan Especial) de FORMIGAL. Pero no se contempló esta posibilidad que ahora pretende llevarse a cabo, que es una ampliación fuera del ámbito de lo que ha constituido siempre la Urbanización Formigal, pero tratando de conectarse a dicha Estación de tratamiento de agua potable, que resultará claramente insuficiente por tal motivo.

Por otra parte, la ETAP de Formigal está ubicada en un espacio muy angosto, de difícil acceso, y está rodeada de multitud de servicios subterráneos (electricidad en media y baja tensión, teléfonos, varias tuberías de distribución y bombeo de agua, gas), lo que hace que su ampliación resulte demasiado costosa.

-En la Memoria justificativa (pág. 20) se incluye en la modificación del Plan Parcial del sector de Estacho-Lanuzá la ampliación de la captación de agua.

Independientemente del tema de las concesiones (de su titularidad y de sus caudales), la actual captación en el río Gállego no está dimensionada para albergar nuevas bombas de elevación.

Por todo lo anterior, no resulta recomendable el planteamiento de ampliar el depósito de agua tratada y la captación de agua existente, a no ser que sean objeto de un estudio y proyecto mucho más detallado y riguroso que las simples estimaciones que figuran en la modificación del plan parcial del sector de Estacho-Lanuzá.

A falta de este estudio, lo aconsejable es implantar sistemas distintos de abastecimiento de agua, desde la captación, pasando por la elevación tratamiento, almacenaje y distribución.

Y todas estas cuestiones no pueden quedar resueltas en el proyecto de urbanización, ni por ello resulta válida ni suficiente la mera remisión al mismo, ya que la problemática que acabamos de reflejar en los párrafos precedentes no podrá ser solventada por el mero hecho de que se haga un estudio más pormenorizado en el momento de la elaboración y tramitación del proyecto de urbanización.

A todo ello habrá que añadir que el coste económico del desarrollo no contempla de forma correcta las obras de urbanización necesarias por los motivos expuestos en cuanto a este concreto servicio de abastecimiento.

j).- Como ya hemos dicho, en el apartado 5, "GESTION URBANISTICA", no encontramos referencia a la necesidad de constitución de una nueva Entidad Urbánística de Conservación para el obligado mantenimiento de las nuevas redes generales e infraestructuras que se ejecuten dentro del ámbito, pese a la genérica mención que figura el principio del documento analizado.

k).- En el apartado 6 (CUADROS CARACTERÍSTICOS DEL PLAN PARCIAL) se recogen las clases y categorías de suelo, con su correspondiente calificación. Sin perjuicio de esa ampliación de superficie del ámbito del Plan Parcial que ya hemos mencionado, nos parece que el número de viviendas previsto es desproporcionado respecto a las que se contemplaban en el anterior Plan Parcial "Estacho-Lanuzá", con

una superficie que era mucho más del doble de la actualmente propuesta, y sin embargo la reducción del número de viviendas es de apenas un 20%. Además de ello, ya se advierte que se están tomando en consideración unidades constructivas de 85m² de superficie pese a que la demanda actual determina peticiones de 120m². ¿No sería razonable ajustar ya la densidad y el número de viviendas a las previsiones reales que en este momento se contemplan para el posible desarrollo edificatorio del ámbito?.

l).- Después se va analizando el suelo destinado a infraestructura de movilidad, los terrenos calificados como espacios libres de uso público, el sistema viario y el sistema general de zona verde, que representa casi un 40% de la superficie del sector. Sin embargo, en los módulos de reserva, como también hemos anticipado, se produce la supresión de los espacios destinados a equipamiento, a pesas de las necesidades del entorno, para transformarlos todos ellos en espacios libres de uso público, al amparo de la previsión legal. Con independencia de que resulte posible esa "unificación" del uso o destino de tales terrenos, nos parece que no es conveniente ni recomendable.

m).- Lo que ya no recoge el Plan Parcial, como también hemos anticipado, es ninguna referencia al suelo ahora clasificado como no urbanizable de especial protección, al que se le otorga la "calificación" de sistema general de espacios libres. Se supone, por ello, que es el Plan General el que debería resolver y contemplar la forma de obtención de tales terrenos y el resto de cuestiones derivadas de la propuesta de clasificación de los mismos; pero ya hemos señalado que en el documento de Modificación Aislada n.º 12 del PGOU no hemos encontrado ninguna concreta previsión para solucionar dicha duda.

n).- Los motivos hasta aquí expuestos determinan también la incorrección del Estudio económico-financiero del Plan Parcial, que no se ajusta a los costes reales de las nuevas infraestructuras, servicios y dotaciones a ejecutar en el Sector "ESTACHO-LANUZA".

TERCERA.- Estas son las concretas sugerencias que nos permitimos transmitir, buena parte de ellas simples dudas que ponemos en conocimiento de la Corporación Municipal para que puedan quedar resueltas antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial (siempre posterior a la Modificación del Plan General), o incluso algunos posibles errores u omisiones que deben ser corregidos en el documento definitivo que formule el Equipo redactor.

En las alegaciones precedentes se recogen, especialmente, las preocupaciones de esta Entidad Urbanística en lo referente a aquellas cuestiones que pueden tener directa incidencia en el ámbito de la actual Urbanización "FORMIGAL", o que prevén algún tipo de afección o intervención sobre infraestructuras, dotaciones o servicios preexistentes, cuyo mantenimiento y conservación tenemos atribuido de forma obligatoria, con la correlativa posesión de los mismos. No hemos sabido encontrar concretas referencias a la forma en la que pretenden llevarse a cabo tales afecciones, o el modo en el que se propone que la intervención sea respetuosa con los derechos –y correlativas obligaciones- de esta EUC. Cobra especial importancia dicha cuestión cuando se trata de incidir o afectar a dotaciones, infraestructuras o servicios ejecutados en su

totalidad por la propia Entidad, como la ya mencionada Estación de tratamiento de agua potable (ETAP).

Algunas de las cuestiones mencionadas han dado origen a concretos procedimientos administrativos actualmente en tramitación. Otras han sido motivo de previas consultas con esta Entidad, y quizás a través de la tramitación del Plan Parcial podrían quedar satisfactoriamente resueltas.

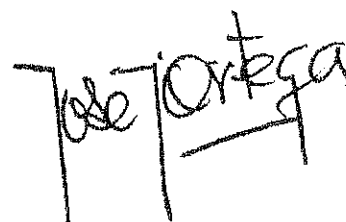
Este escrito de alegaciones se formula con el carácter cautelar expresado al comienzo del todo; pero también con la concreta propuesta de mantener aquellos específicos contactos o reuniones que considere pertinentes la Corporación Municipal para aclarar las dudas expuestas, transmitir la tranquilidad necesaria en relación con las preocupaciones recogidas en el presente escrito, o buscar vías concretas y directas de solución de aquellas posibles situaciones que pudieran producirse no ya solo desde la óptica del planeamiento sino muy especialmente cuando llegue el momento de ejecución de las obras de la nueva Urbanización del ámbito "ESTACHO-LANUZA".

Por ese motivo, nos parece procedente concluir el presente escrito poniéndonos a disposición de la Corporación Municipal para concertar aquellas reuniones o establecer los cauces de contacto que se consideren oportunos para la más adecuada articulación de la solución de esos concretos aspectos motivadores de las presentes alegaciones y a los que hemos tenido oportunidad de referirnos ampliamente en el presente escrito.

Por todo ello,

SOLICITA A V.I Que tenga por presentado este escrito y por formuladas las alegaciones que anteceden dentro del periodo de información pública al que se encuentra sometido el Acuerdo de aprobación inicial de la Modificación del Plan Parcial de la Zona "Estacho-Lanuza", en virtud de Decreto de Alcaldía de 6 de junio del presente año, publicado en el BOP de Huesca del día 15 del mismo mes; y, previos los trámites legales pertinentes, y manteniendo aquellas reuniones que se consideren convenientes por parte de esa Corporación Municipal, acuerde estimar las presentes alegaciones, dando solución y respuesta a las distintas cuestiones planteadas en el documento que en su día se someta a la aprobación definitiva del Ayuntamiento Pleno de Sallent de Gallego.

Sallent de Gállego, a 12 de julio de 2016.



ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SALLENT DE GALLEGO.- C/
Francia, 4- 22640 Sallent de Gállego-(Huesca).