TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALLENT DE GÁLLEGO
(Sallent de Gállego, Formigal, Portalet, Lanuza, Sandiniés, Tramacastilla y Escarrilla)

Ayuntamiento de Sallent de Gállego

Septiembre de 2010

ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMA DE ACTUACIONES

olano y mendo arquitectos

1. ESTUDIO ECONÓMICO 3
1.1. INTRODUCCIÓN 4
1.2. INFRAESTRUCTURAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO ... 4
1.3. RESUMEN DE INVERSIONES PÚBLICAS 5
2. PROGRAMA DE ACTUACIONES..... 6
2.1. OBJETIVO DE LA PROGRAMACIÓN..... 7
2.2. CARÁCTER DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN..... 7
2.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN 8
2.4. APROVECHAMIENTO MEDIO Y SISTEMAS GENERALES 8
3. SUPERFICIE DE LAS ÁREAS URBANIZADAS Y NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS 10
3.1. JUSTIFICACIÓN..... 11
3.2. CUADRO NUMÉRICO..... 12

1. ESTUDIO ECONÓMICO

1.1. INTRODUCCIÓN

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

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

a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres públicos, equipamiento comunitario y a los servicios previstos para el suelo urbanizable delimitado.

b) La misma evaluación referida a las actuaciones que se han previsto para el suelo urbano.

c) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumirán el importe de la inversión.

1.2. INFRAESTRUCTURAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO

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

En general se han evaluado los costes de construcción de los sistemas generales incluidos en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y además otras infraestructuras de interés municipal tales como la construcción de la nueva Estación Depuradora y el nuevo depósito de captación, abastecimiento y tratamiento de agua.

1.3. RESUMEN DE INVERSIONES PÚBLICAS

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

		Coste estimado	Finanzación
		miles €	
Sistema Equipamientos	Parque del El Castiecho	260	Municipal
	Residencia de Mayores	1.800	Municipal y DGA (50%)
	Ampliación Colegio Público	600	Municipal
	Instituto Educación Secundaria	2.400	Municipal y DGA (50%)
Sistema Infraestructuras	Estación depuradora	12.000	Ministerio de medio Ambiente
	Nuevo depósito y tratamiento	1.800	Ministerio de medio Ambiente
Protección del patrimonio	Parque de orquídeas	300	DGA

La inversión municipal asciende a 2.960 miles de euros, para un plazo de cumplimiento del Plan General de 20 años, lo que representa una necesidad de inversión media por año de 148.000 €.

Teniendo en cuenta que las cesiones de aprovechamiento que se producirán con el desarrollo del Plan general van a totalizar 16.747 m² edificables, de los que 11.270 m² son de uso residencial, los incrementos patrimoniales correspondientes, aseguran unas posibilidades de financiación del programa de sistemas generales planteados sin necesidad de recurrir a un endeudamiento especial.

2. PROGRAMA DE ACTUACIONES

2.1. OBJETIVO DE LA PROGRAMACIÓN

La programación del desarrollo del núcleo de Sallent, constituye una exigencia complementaria de la ordenación urbanística recogida en el presente Texto Refundido del Plan de Sallent de Gállego. Su objetivo es asegurar un crecimiento del núcleo adecuado a las posibilidades de prestación de servicios que la localidad puede sostener sin que se produzcan desequilibrios que una puesta en marcha simultánea de los nuevos suelos clasificados puede propiciar.

Hay que reseñar que el auge actual del turismo, relacionado con la construcción de apartamentos de segunda residencia puede generar un pueblo dormitorio con un inmenso parque de viviendas de segunda residencia, que en su mayor parte no están en uso más de 15-25 días al año, por lo que el 90% del tiempo permanecen cerradas, pero para las que hay que garantizar una serie de servicios esenciales. Ello implica una serie de enormes costes de mantenimiento anual de infraestructuras (saneamiento, abastecimiento de aguas, electricidad y alumbrado, etc.), especialmente para un Ayuntamiento de presupuesto limitado como el de Sallent de Gállego, que debe garantizar la calidad de los mismos incluso en periodos de máxima ocupación, en las que la población se triplica o cuadruplica.

Por ello resulta conveniente atemperar la avidez de nuevos suelos residenciales propiciando un crecimiento sostenido en un plazo capaz de hacer asimilable por un pueblo de 1400 habitantes unas expectativas de crecimiento que van a multiplicar su parque actual de viviendas.

Teniendo en cuenta que el crecimiento de viviendas en Sallent experimentado en el periodo 1985-2002 es de 22,6 viviendas por año, se ha fijado un crecimiento optimo para el próximo desarrollo de un número de viviendas por año entorno a las 40-50 unidades, que duplica las realizadas en el periodo anterior citado.

2.2. CARÁCTER DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

La programación temporal del suelo urbanizable no delimitado forma parte de los criterios básicos de este PGOU y del modelo de ocupación espacial y temporal que diseña. El cambio de las circunstancias de la programación del mismo se considerará como revisión del Plan General.

El programa de actuación es de aplicación exclusivamente a los suelos urbanizables no delimitados comprendidos en sectores con planeamiento de desarrollo posterior, esto es, a los sectores que puedan derivarse del suelo urbanizable no delimitado. No es de aplicación, por lo tanto, a las unidades de ejecución en suelos urbanos no consolidados y a los solares que integran el suelo urbano consolidado, en los que se podrá actuar sin limitación de plazos, salvo los correspondientes a caducidad de las licencias y autorizaciones pertinentes.

Representa un programa de carácter normativo que podrá, no obstante, ser objeto de revisión

por parte del Ayuntamiento cuando se den las circunstancias propicias para ello.

Entre dichas circunstancias, se pueden señalar, sin exclusión de otras posibles, que habiéndose producido el inicio del desarrollo de suelos programados en cada una de las etapas, los procesos de gestión, compensación, proyectos de urbanización, etc, se paralicen o dilaten sin causa justificada, en cuyo caso se podrán adelantar otros suelos diferidos, perdiéndose los derechos de programación adquiridos inicialmente.

2.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Para la confección del programa de actuación se ha considerado un horizonte de 20 años para la puesta en marcha y culminación de los nuevos suelos, estableciéndose cinco etapas cuatrienales. En cada una de las etapas se fijan los suelos que podrán iniciar su desarrollo y el plazo previsto para su consecución.

Para el suelo urbanizable no delimitado, el programa prevé una división en sector de una tamaño mínimo de 4 Has y máximo de 5 Has, por lo que se totalizarían un máximo de 5 sectores o fases de desarrollo posibles. El criterio del programación ha sido propiciar un desarrollo encadenado de dichas fases, contemplando la realización de cada uno de los sectores en cada una de las fases con la posibilidad de anticipar el desarrollo de la fase siguiente en lo relativo exclusivamente a la documentación de carácter urbanístico: convenios, planes parciales y proyectos de compensación

El tamaño de los sectores previstos en cada una de las fases se ha fijado tomando en consideración el número de viviendas óptimo en los plazos indicados, según se ha señalado anteriormente, fijado en unos valores de 40-50 viviendas.

Del mismo modo se ha acompasado el programa de actuación a la obtención de las reservas de aprovechamiento con destino a la promoción de VPA proporcional al número de viviendas programadas y adecuado a las necesidades previstas en orden a la consecución de un asentamiento necesario de primera vivienda.

El cuadro anexo constituye el resumen del programa de actuación. En él se han señalado también, con carácter aproximado, las viviendas y habitaciones hoteleras que se obtienen en cada una de las etapas.

2.4. APROVECHAMIENTO MEDIO Y SISTEMAS GENERALES

Al no haberse previsto suelo urbanizable delimitado en esta revisión del PGOU de Sallent de Gállego no existe cálculo del aprovechamiento medio.

La delimitación de cada uno de los sectores del suelo urbanizable no delimitado incorporará su cálculo del respectivo aprovechamiento medio incorporando al mismo las superficies de los sistemas generales adscritos, de manera proporcional y priorizando a la obtención del suelo del sistema general del campo de fútbol y del suelo del sistema general de infraestructuras del depósito de San Juan sobre el del Castiecho.

Suelo urbanizable no delimitado San Juan La Paul

			Fase 1 4 Has	Fase 2 4 Has	Fase 3 4 Has	Fase 4 4 Has	Fase 5 4 Has
Etapa 1 Años 1 a 4	Desarrollo %		100%				
	Viviendas aproximadas	Libres	160				
		vPO	40				
	Habitaciones hoteleras		60				
Etapa 2 Años 5 a 8	Desarrollo %			100%			
	Viviendas aproximadas	Libres		160			
		vPO		40			
	Habitaciones hoteleras			60			
Etapa 3 Años 9 a 12	Desarrollo %				100%		
	Viviendas aproximadas	Libres			160		
		vPO			40		
	Habitaciones hoteleras				60		
Etapa 4 Años 13 a 16	Desarrollo %					100%	
	Viviendas aproximadas	Libres				160	
		vPO				40	
	Habitaciones hoteleras					60	
Etapa 5 Años 17 a 20	Desarrollo %						100%
	Viviendas aproximadas	Libres					160
		vPO					40
	Habitaciones hoteleras						60

Media de viviendas por año	50	viviendas
Media de habitaciones hoteleras por año	15	habitaciones
Total viviendas	1000	viviendas
Total habitaciones hoteleras	300	habitaciones

3. SUPERFICIE DE LAS ÁREAS URBANIZADAS Y NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS

3.1. JUSTIFICACIÓN

La LEY 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, modifica el apartado segundo del artículo 72 y crea un nuevo apartado tercero de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística con la siguiente redacción:

- 2. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio o a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres y otros.
- *3. Se considerará sustancial en todo caso la alteración que determine, por sí misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado,* ***la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes*** *incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo.*

  Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado.

Con motivo de la nueva redacción del artículo 72 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, y a los efectos de dar a conocer cual es el número de viviendas (existente y con instrumento de gestión aprobado definitivamente) y las superficies urbanizadas (existentes y con instrumento de gestión aprobado definitivamente) en el momento de la aprobación del presente Texto Refundido, se presenta el siguiente cuadro.

3.2. CUADRO NUMÉRICO

NUCLEOS	SUPERFICIE URBANIZADA (m²)	SUELO CON INSTRUMENTO DE GESTIÓN APROBADO (m²)	TOTAL (m²)	**TOTAL (Has)**	VIVIENDAS EXISTENTES	VIVIENDAS CON INSTRUMENTO DE GESTIÓN APROBADO	**TOTAL VIVIENDAS**
SALLENT	312.033		312.033	**31,20**	981		**981**
FORMIGAL	520.398	278.751	799.149	**79,91**	1.553	883	**2.436**
PORTALET	20.869		20.869	**2,09**			**0**
LANUZA	11.444		11.444	**1,14**	36		**36**
ESCARRILLA	100.730	59.290	160.020	**16,00**	598	90	**688**
SANDINIES	20.700		20.700	**2,07**	86		**86**
TRAMACASTILLA	115.320	42.036	157.356	**15,74**	497	182	**679**
TOTAL	1.101.494		1.481.571	**148,16**	3.751	1.155	**4.906**

Nota:

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

- Los Instrumentos de Gestión Aprobados Definitivamente son:

  - Formigal. Estacho de Lanuza
  - Escarrila: UE6 y zona del Camping
  - Tramcastilla: U4

En Zaragoza, Septiembre de 2010.

El equipo redactor:

Daniel Olano Pérez **Alberto Mendo Martínez**

OLANO Y MENDO ARQUITECTOS, S.L