

CORRECCIÓN DE ERRORES

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU SALLENT DE GÁLLEGO

Enero de 2013

INDICE

I.- INTRODUCCIÓN	4
I.1.- OBJETO DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES.....	4
I.2.- SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE SALLENT DE GÁLLEGO.....	4
II.- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO EN SALLENT DE GÁLLEGO	8
II.1.- JUSTIFICACIÓN.....	8
II.2.- DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA RESPECTO AL TRF DEL PGOU	9
II.2.1.- Normas Urbanísticas del TRF del PGOU de Sallent de Gállego	9
II.2.2.- Planos de Ordenación	12
III.- NORMATIVA DE VIVIENDAS EN FORMIGAL.....	13
III.1.- JUSTIFICACIÓN	13
III.2.- DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA RESPECTO AL TRF DEL PGOU	13
III.2.1.- Normas Urbanísticas del TRF del PGOU de Sallent de Gállego	13
IV.- LEYENDA DE PLANOS DE FORMIGAL	15
IV.1.- JUSTIFICACIÓN.....	15
IV.2.- DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA RESPECTO AL TRF DEL PGOU.....	15
IV.2.1.- Planos de Ordenación	15
V.- CONCLUSIÓN.....	16

I.- INTRODUCCIÓN

I.1.- OBJETO DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES

La presente Corrección de Errores es redactada por Olano Y Mendo Arquitectos S.L.P a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Sallent de Gállego.

El Objeto de la Corrección de Errores contiene los siguientes extremos:

- 1) Delimitar y regular normativamente una serie de ámbitos en el núcleo de Sallent de Gállego, que en el pasado se desarrollaron mediante diferentes figuras de planeamiento derivado (Planes Especiales y Planes Parciales) y que en la actualidad se encuentran clasificados como suelo urbano consolidado por el Texto Refundido (TRF) del PGOU de Sallent de Gállego.**

- 2) En el TRF del PGOU no se recogió parte de la Modificación del PGOU de Sallent de Gállego aprobada por el Pleno Municipal el 21 de mayo de 2007 (BOPHU nº 126 de fecha 29 de junio de 2007), en concreto, la normativa relativa a la superficie mínima para las viviendas y número máximo de las mismas por parcela, en la zona residencial de Formigal (Zona de Cabañas y Residencial).**

- 3) La Leyenda de los Planos del TRF de Sallent de Gállego relativos al núcleo de Formigal (4.0, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 y 4.5), no es correcta. Se ha grafiado la correspondiente al núcleo de Sallent de Gállego en lugar de las calificaciones referidas a Formigal.**

I.2.- SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE SALLENT DE GÁLLEGO

El término municipal de Sallent está compuesto por un Ayuntamiento que comprende Sallent de Gállego, Lanuza, Formigal y Portalet y tres entidades locales menores: Tramacastilla de Tena, Escarrilla y Sandiniés.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en su sesión de fecha 26 de abril de 2007 aprobó definitivamente con reparos el Plan General de Ordenación Urbana de la totalidad del suelo no urbanizable del término municipal y del Suelo urbano y urbanizable de Sallent de Gállego demorando su entrada en vigor a la redacción de un **Texto Refundido de todo el planeamiento vigente en el término municipal**, encargo que fue formalizado por la Corporación en abril del año 2008.

El planeamiento urbanístico vigente en los diferentes núcleos era el siguiente:

- Totalidad del suelo no urbanizable del término municipal: Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2007.
- Suelo urbano y urbanizable de Sallent de Gállego: Modificación nº 75 de las NNSS de 1987 en cuanto a la catalogación y ordenación del casco histórico y Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2007 en cuanto al resto del suelo urbano y suelo urbanizable.
- Suelo urbano y urbanizable del núcleo de Formigal: Plan Especial de 1967, revisado en 1979 Y 1985, con sus modificaciones puntuales para el suelo urbano; Plan Parcial de 2005 para el sector de suelo urbanizable "Estacho-Lanuzá" (desarrollado mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización aprobados en 2006 y 2008) y Proyecto supramunicipal de aparcamiento en la zona de "Portalet" aprobado por el Gobierno de Aragón en acuerdo de 2 de diciembre de 2008.
- Suelo urbano del núcleo de Portalet: Delimitación de suelo urbano contenida en las Normas Subsidiarias de 1987 (homologadas a PGOU en 2002).
- Suelo urbano del núcleo de Lanuzá: Delimitación de suelo urbano contenida en la Modificación de las Normas Subsidiarias de 1987 (homologadas a PGOU en 2002) aprobada en 1999.
- Suelo urbano y urbanizable de Tramacastilla de Tena: Normas Subsidiarias propias de 1998 con sus cuatro modificaciones puntuales.
- Suelo urbano y urbanizable de Escarrilla: Normas Subsidiarias de 1987 (homologadas a PGOU en 2002) con sus correspondientes modificaciones puntuales.

- Suelo urbano y urbanizable de Sandiniés: Normas Subsidiarias de 1987 conteniendo delimitación de suelo urbano (homologadas a PGOU en 2002). En este caso concreto de Sandiniés se elaboró una propuesta de Plan General de Ordenación Urbana propio que ha quedado en suspenso pendiente de la aprobación de un Texto Refundido de todo el municipio a fin de tramitarlo como Modificación al mismo.

El Texto Refundido del PGOU de Sallent de Gállego, **fue considerado correcto** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca con **fecha de 7 de mayo de 2010**.

Dicho documento consta de:

- Normas Urbanísticas, que comprende un total de 395 artículos distribuidos en ocho Libros.

Un Libro primero con las normas generales de aplicación en todo el término municipal, donde entre otros Título se contiene el referente al régimen del suelo no urbanizable, de aplicación en la totalidad del término municipal.

El resto de Libros de la normativa se han dedicado a cada uno de los núcleos urbanos que componen el término municipal: el Libro segundo a Sallent de Gállego, el Libro tercero a Portalet, el Libro cuarto a Formigal, el Libro quinto a Lanuza, el Libro sexto a Sandiniés, el Libro séptimo a Escarrilla y el Libro octavo a Tramacastilla de Tena.

- Planos de Ordenación

Se encuentran unificados en un mismo soporte y grafía todos los planos de ordenación de los distintos planeamientos existentes, numerándolos correlativamente.

- Estudio Económico y Programa de Actuación

El único Estudio Económico y Programa de Actuación vigentes eran los correspondientes al Plan General de Sallent de Gállego que se incorporan como tales. Los planeamientos de Formigal, Tramacastilla de Tena y Lanuza carecían de dichos documentos que sí constan, sin embargo, en la propuesta de Sandiniés, pendiente de incorporación.

- Anexos

Se incorporaron diversos anexos con documentos varios provenientes de la normativa especial del Casco histórico de Sallent y de la normativa de Lanuza.

II.- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO EN SALLENT DE GÁLLEGO

II.1.- JUSTIFICACIÓN

Se propone incluir como Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado (APAI), aquellos ámbitos en Sallent de Gállego de suelo urbano consolidado donde serán de aplicación las determinaciones contenidas en las figuras de planeamiento de segundo grado aprobadas definitivamente.

Esta clasificación de suelo es debida a que dichos ámbitos se encuentran urbanizados y en ellos se han llevado a cabo las cesiones oportunas que en cada caso les correspondía.

Actualmente existe suelo y aprovechamiento urbanístico sin materializar derivado de los planeamientos aprobados definitivamente en su día en cada ámbito.

La normativa del TRF del PGOU de Sallent de Gállego regula estos ámbitos en función de la calificación urbanística de cada uno de ellos, siéndoles de aplicación los parámetros genéricos (parcela mínima, edificabilidad, ocupación, etc) según la zonificación en la que se encuentren.

Dicha regulación difiere de la que se contenía en el planeamiento derivado, considerándose oportuno que el TRF del PGOU de Sallent de Gállego recupere los parámetros urbanísticos de estos planeamientos, con el fin de evitar divergencias y agravios comparativos entre los propietarios que ya han materializado el aprovechamiento de los diferentes ámbitos y los propietarios que todavía no lo han hecho.

A continuación, se presenta la denominación propuesta para los diferentes ámbitos y el planeamiento urbanístico derivado aprobado definitivamente en su día:

Denominación Propuesta	Planeamiento Derivado
APAI 1	Plan Especial de Reforma Interior del Hortal
APAI 2	Plan Especial UA 1.1.
APAI 3	Plan Especial UA 1.2, San Pedro.
APAI 4	Plan Parcial U.2, Sarrato.
APAI 5	Plan Parcial U.1.A, San Juan.

II.2.- DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA RESPECTO AL TRF DEL PGOU

II.2.1.- Normas Urbanísticas del TRF del PGOU de Sallent de Gállego

En el *“Libro II Núcleo de Sallent de Gállego”, “Título II Condiciones Particulares para los distintos Usos o Tipos de Ordenación Previstos en el Suelo Urbano”, se propone la creación del “Capítulo XII Régimen General del Planeamiento Anterior Recogido por el Plan”* que recoja el artículo de nueva creación denominado *“Artículo 156 (bis) Condiciones Específicas”*.

A continuación se presenta la redacción propuesta para el artículo de nueva creación:

Artículo 156 (bis) Condiciones Específicas

En los Planos de Ordenación de Calificación y Clasificación del Suelo quedan grafiados como Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado (APAI), aquellos ámbitos de suelo urbano consolidado donde serán de aplicación las determinaciones contenidas en las figuras de planeamiento de segundo grado aprobadas definitivamente.

En este tipo de suelos, el TRF del Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo.

Las APAI quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos expresamente regulada en las ordenanzas de los planeamientos incorporados.

Las APAI delimitadas son las siguientes:

Denominación Propuesta	Planeamiento Derivado
APAI 1	Plan Especial de Reforma Interior del Hortal
APAI 2	Plan Especial UA 1.1.
APAI 3	Plan Especial UA 1.2, San Pedro.
APAI 4	Plan Parcial U.2, Sarrato.
APAI 5	Plan Parcial U.1.A, San Juan.

Por otro lado, se propone la modificación de los siguientes artículos del TRF del PGOU:

Redacción actual (ACT) y propuesta (PRO) en el TRF (Uso Residencial Multifamiliar Densidad Alta):

(ACT) Art 124.3 Condiciones de edificabilidad

Estas condiciones se señalan globalmente sobre el total de cada ámbito de planeamiento derivado en Suelo Urbano.

Tanto para dichas áreas, como para aquellas del Suelo Urbano no sujetas a planeamiento derivado la edificabilidad sobre parcela neta será de 2,5 m²/m².

Dicha edificabilidad no se podrá agotar cuando se imposibilite en atención a la adecuación de la parcela de los parámetros determinados en estas Ordenanzas.

Para el cómputo de la superficie edificable posible en un solar, la superficie construida de planta baja destinada a usos comerciales y terciarios se contabilizará en un 50% de su valor.

(ACT) Art 124.4 Condiciones de ocupación

La ocupación respecto al total del ámbito, en el caso en que éste se halle sujeto a planeamiento derivado queda fijada en las Fichas Urbanísticas correspondientes. Para las parcelas en suelo urbano a las que les corresponde la presente calificación no sujetas a planeamiento derivado, y para las resultantes de dicho; planeamiento, la ocupación máxima será del 70% de la superficie neta de la parcela.

(PRO) Art 124.3 Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad sobre parcela neta será de 2,5 m²/m².

Dicha edificabilidad no se podrá agotar cuando se imposibilite en atención a la adecuación de la parcela de los parámetros determinados en estas Ordenanzas.

Para el cómputo de la superficie edificable posible en un solar, la superficie construida de planta baja destinada a usos comerciales y terciarios se contabilizará en un 50% de su valor.

(PRO) Art 124.4 Condiciones de ocupación

La ocupación máxima será del 70% de la superficie neta de la parcela.

Redacción actual (ACT) y propuesta (PRO) en el TRF (Uso Residencial Multifamiliar Densidad Media):

(ACT) Art 127.3 Condiciones de edificabilidad

Estas condiciones se señalan globalmente sobre el total de cada ámbito de planeamiento derivado en Suelo Urbano.

Tanto para dichas áreas, como para aquellas del Suelo Urbano no sujetas a planeamiento derivado la edificabilidad sobre parcela neta será de 2,5 m²/m².

Dicha edificabilidad no se podrá agotar cuando se imposibilite en atención a la adecuación de la parcela de los parámetros determinados en estas Ordenanzas.

Para el cómputo de la superficie edificable posible en un solar, la superficie construida de planta baja destinada a usos comerciales y terciarios se contabilizará en un 50% de su valor.

(ACT) Art 127.4 Condiciones de ocupación

La ocupación respecto al total del ámbito, en el caso en que éste se halle sujeto a planeamiento derivado queda fijada en las Fichas Urbanísticas correspondientes. Para las parcelas en suelo urbano a las que les corresponde la presente calificación no sujetas a planeamiento derivado, y para las resultantes de dicho planeamiento, la ocupación máxima será del 75% de la superficie neta de la parcela.

(PRO) Art 127.3 Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad sobre parcela neta será de 2,5 m²/m².

Dicha edificabilidad no se podrá agotar cuando se imposibilite en atención a la adecuación de la parcela de los parámetros determinados en estas Ordenanzas.

Para el cómputo de la superficie edificable posible en un solar, la superficie construida de planta baja destinada a usos comerciales y terciarios se contabilizará en un 50% de su valor.

(PRO) Art 127.4 Condiciones de ocupación

La ocupación máxima será del 75% de la superficie neta de la parcela.

Redacción actual (ACT) y propuesta (PRO) en el TRF (Uso Residencial Unifamiliar Agrupada):

(ACT) Art 131.3 Condiciones de edificabilidad

Estas condiciones se señalan globalmente sobre el total de cada ámbito de planeamiento derivado en Suelo Urbano.

Tanto para dichas áreas como para aquellas del suelo urbano no sujetos a planeamiento derivado la edificabilidad sobre parcela neta será de 1,50 m²/m².

Dicha edificabilidad no se podrá agotar cuando se imposibilite en atención a la adecuación a la parcela de los parámetros determinados en estas Ordenanzas. La parcela mínima, aplicable tanto a la edificación uní o bifamiliar, será de 150 m².

(ACT) Art 131.4 Condiciones de ocupación

La ocupación respecto al total del ámbito, en el caso en que éste se halla sujeto a planeamiento derivado queda fijada en las presentes ordenanzas. Para las parcelas en suelo urbano a las que les corresponde la presente calificación no sujetas a planeamiento derivado, y para las resultantes de dicho planeamiento, la ocupación máxima será del 60% sobre la superficie neta de la parcela.

Se fija un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a todos los lindes de la parcela, y de 4 m. entre edificios situados en la misma parcela.

(PRO) Art 131.3 Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,50 m²/m².

Dicha edificabilidad no se podrá agotar cuando se imposibilite en atención a la adecuación a la parcela de los parámetros determinados en estas Ordenanzas. La parcela mínima, aplicable tanto a la edificación uní o bifamiliar, será de 150 m².

(PRO) Art 131.4 Condiciones de ocupación

La ocupación máxima será del 60% sobre la superficie neta de la parcela.

Se fija un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a todos los lindes de la parcela, y de 4 m. entre edificios situados en la misma parcela.

II.2.2.- Planos de Ordenación

Los Planos a los que afecta la presente Corrección de Errores respecto al TRF del PGOU de Sallent de Gállego son:

- Plano de Ordenación 5.0: Calificación y Clasificación del Suelo. Sallent de Gállego
- Plano de Ordenación 5.1: Calificación y Clasificación del Suelo. Sallent de Gállego
- Plano de Ordenación 5.2: Calificación y Clasificación del Suelo. Sallent de Gállego
- Plano de Ordenación 5.3: Calificación y Clasificación del Suelo. Sallent de Gállego
- Plano de Ordenación 5.4: Calificación y Clasificación del Suelo. Sallent de Gállego

III.- NORMATIVA DE VIVIENDAS EN FORMIGAL

III.1.- JUSTIFICACIÓN

La Modificación del PGOU de Sallent de Gállego aprobada por el Pleno Municipal el 21 de mayo de 2007 (BOPHU nº 126 de fecha 29 de junio de 2007), **establecía la normativa relativa a la superficie mínima para las viviendas y número máximo de las mismas por parcela, en la zona residencial de Formigal (Zona de Cabañas y Residencial).**

III.2.- DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA RESPECTO AL TRF DEL PGOU

III.2.1.- Normas Urbanísticas del TRF del PGOU de Sallent de Gállego

Se propone la modificación del “*Libro IV Núcleo de Formigal*”, “*Título II División del Suelo Urbano de Formigal en Zonas y su Regulación*”, “Capítulo II Zona Residencial”.

Redacción actual (ACT) y propuesta (PRO) en el TRF:

(ACT) Art 257.3 Parcela mínima:

Será de 1.000 m²., excepto en la zona de cabañas que será de 500 m².

(PRO) Art 257.3 Parcela mínima:

Como norma general todas las viviendas deberán tener como mínimo una superficie útil igual o mayor a 80 m², todo ello dentro de la superficie computable, es decir sobre rasante.

<i>Superficie de la Parcela (m²)</i>	<i>Número máximo de Viviendas</i>
<i>Menos de 500</i>	<i>1</i>
<i>Entre 501 y 1.000</i>	<i>2</i>
<i>Entre 1.001 y 1.200</i>	<i>3</i>
<i>Entre 1.201 y 1.500</i>	<i>4</i>

(ACT) Art 257.5 Volumen:

Se ha fijado en el Plano Parcelario el volumen asignado a cada parcela en función de su superficie nominal y del coeficiente 0,71 m³/m².

Contará a efectos de volumen todo lo construido en la parcela, a excepción de los aparcamientos subterráneos en todo su volumen que no supere el plano base de medición de altura de la edificación.

Se define como plano base de medición de altura el horizontal a la cota media aritmética de las cotas del terreno definitivo en su contacto con la edificación en los puntos medios de cada una de las orientaciones principales del edificio. En caso de edificios con múltiples quiebros se definirá la planta del edificio a estos efectos como el rectángulo envolvente mínimo.

(PRO) Art 257.5 Volumen:

Las viviendas se agruparán en un solo volumen si son tres o menos. En el caso que se construyan cuatro viviendas podrán hacerse en dos volúmenes separados, con los debidos retranqueos, y sin divisiones interiores ni vallados dentro de la parcela.

Los garajes que se hagan sobre rasante no consumen edificabilidad pero sin alterar la ocupación superficial admisible.

IV.- LEYENDA DE PLANOS DE FORMIGAL

IV.1.- JUSTIFICACIÓN

La Leyenda de los Planos del TRF de Sallent de Gállego relativos al núcleo de Formigal no es correcta. Se ha grafiado la correspondiente al núcleo de Sallent de Gállego en lugar de las calificaciones referidas a Formigal.

IV.2.- DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA RESPECTO AL TRF DEL PGOU

IV.2.1.- Planos de Ordenación

Los Planos cuya Leyenda se modifica son:

- Plano de Ordenación 4.0: Calificación y Clasificación del Suelo. Formigal
- Plano de Ordenación 4.1: Calificación y Clasificación del Suelo. Formigal
- Plano de Ordenación 4.2: Calificación y Clasificación del Suelo. Formigal
- Plano de Ordenación 4.3: Calificación y Clasificación del Suelo. Formigal
- Plano de Ordenación 4.4: Calificación y Clasificación del Suelo. Formigal
- Plano de Ordenación 4.5: Calificación y Clasificación del Suelo. Formigal

V.- CONCLUSIÓN

En base a todo lo expuesto con anterioridad se considera suficientemente acreditada la justificación de la Corrección de Errores que aquí se presenta.

En Zaragoza, Enero de 2013

El equipo redactor:



Daniel Olano Pérez



Alberto Mendo Martínez

OLANO Y MENDO ARQUITECTOS, S.L.P.