

---

“Tramitación urbanística de un Plan Especial de Reforma Interior en Eriste-Huesca. Viabilidad económica de la promoción Inmobiliaria resultante”.

05 jul. 18

---

AUTOR:

**ANA FURTADO ERASO**

TUTOR ACADÉMICO:

Raquel Amselem Moryoussef  
Construcciones arquitectónicas



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ

## Resumen

El TFG propone abordar desde un punto de vista práctico la tramitación urbanística de un Plan Especial de Reforma Interior en Suelo Urbano no Consolidado del municipio de Eriste (Valle de Benasque- Huesca), así como analizar la viabilidad económica de la Promoción Inmobiliaria que se podría desarrollar sobre dicho suelo.

En concreto se va a exponer la **Tramitación completa** del Plan Especial de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado, PERI 3- Eriste, del Plan General de Ordenación Urbana de Sahún (Huesca) hasta su aprobación definitiva.

Para ello se deberán satisfacer las exigencias recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Sahún (en adelante PGOU), relativas al ámbito PERI 3 de Eriste. En concreto, lo relativo a condiciones de acceso desde el término municipal de Benasque, así como la solución de problemas de inundabilidad.

Así mismo, toda la tramitación debe ajustarse a lo previsto en el vigente Texto Refundido de la Ley urbanística de Aragón aprobado por Decreto Legislativo el 8 de Julio de 2.014.

The present final work (TFG) proposes to address from a practical point of view the urban planning of a Special Plan of Interior Reform in Urban

Unconsolidated Land of the municipality of Eriste (Benasque Valley - Huesca), as well as to analyze the economic viability of the Real Estate Promotion that could be develop on said land.

In particular, it is going to expose the Processing of the Special Plan for the Internal Reform of Unconsolidated Urban Land, PERI 3- Eriste, of the General Plan of Urban Development of Sahún (Huesca) up to its final approval.

In that effect, the requirements set out in the Sahún General Urban Development Plan (hereinafter PGOU), related to the PERI 3 area of Eriste, must satisfy. Specifically, what regards to access conditions from the municipality of Benasque as well as the solution of flood problems.

Likewise, all the processing must comply with what was planned in the current Consolidated Text of the Urban Development Law of Aragon approved by Legislative Decree on July 8, 2014.

**Palabras clave:**

Aprobación Definitiva PERI, Aprobación Inicial Plan Especial PERI 3, PERI, Plan General de Ordenación Urbana, Tramitación urbanística de un Plan Especial de Reforma Interior en Eriste-Huesca.

PERI Definitive Approval, Initial Approval PERI 3 Special Plan, PERI (Special Plan of Internal Reform), General Urban Planning Plan, Urban planning of a Special Plan for Interior Reform in Eriste-Huesca.

## Agradecimientos

A Kiko: Por TODO. Por el cariño, paciencia y confianza que tiene siempre conmigo.

A Martín, Beatriz y Pablo, mis hijos. Espero que hayan aprendido y recuerden siempre que *“Todo lo que se empieza se acaba y todo tiene su momento”*.

A mí padre, Martín. El causante y motor de que acabe el TFG.

A Raquel Amselem. Ella ha sido la mejor tutora que he podido tener.

A todos los que me han ayudado, animado y confiado en mí.

## Acrónimos utilizados

**CHE:** Confederación Hidrográfica del Ebro

**CPOT:** Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca

**CPUH:** Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca

**LUA:** Ley Urbanística de Aragón

**PERI:** Plan Especial de Reforma Interior

**PGOU:** Plan General de Ordenación Urbana de Sahún

**TR:** Texto Refundido

**UE:** Unión Europea

# Índice

|  |    |
|--|----|
| Resumen .....  | 1  |
| Agradecimientos.....   | 3  |
| Acrónimos utilizados .....   | 4  |
| Capítulo 1.....  | 8  |
| Introducción .....   | 8  |
| 1    Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito PERI 3, “Eriste”,<br>Suelo Urbano No Consolidado, del PGOU de Sahún (Huesca).<br>Aspectos generales- Marco Normativo.....        | 10 |
| 1.1    Contextualización del Ámbito de actuación: .....  | 10 |
| 1.2    Marco Normativo Autonómico para el desarrollo de un Plan<br>Especial de Reforma Interior .....  | 19 |
| 1.3    Plan General de Ordenación Urbana de Sahún. Plan<br>Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3, “Eriste”.....   | 27 |
| 2    Determinaciones al Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito<br>PERI 3, “Eriste”, Suelo Urbano No Consolidado, del PGOU de Sahún<br>(Huesca). Inundabilidad y accesos..... | 31 |
| 2.1    Determinación de Inundabilidad .....  | 31 |
| 2.2    Accesos desde el Término Municipal de Benasque.....   | 44 |
| 3    Estructura y aspectos más significativos del Plan Especial de<br>Reforma Interior elaborado.....  | 50 |
| 3.1    Memoria .....   | 52 |

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 3.2 | Planos de Información, ordenación y Proyecto, incluyendo los mapas de Riesgos detallados. ....                                     | 62  |
| 3.3 | Normas urbanísticas. ....  | 64  |
| 3.4 | Plan de Etapas.....  | 64  |
| 3.5 | Evaluación de los costes de urbanización.....  | 64  |
| 3.6 | Anexo correspondiente a los planes de iniciativa de Privada.   | 66  |
| 4   | Inicio de la tramitación administrativa. Informe Técnico inicial por parte de los servicios municipales y aprobación inicial. .... | 68  |
| 5   | Apertura del periodo de información a pública y solicitud de Informes Sectoriales. ....  | 74  |
| 5.1 | Información pública.....   | 75  |
| 5.2 | Informe de la Dirección General de Patrimonio y Cultura del Gobierno de Aragón, demarcación de Huesca.....                         | 79  |
| 5.3 | Informe del Instituto Aragonés del Agua. ....  | 79  |
| 5.4 | Informe del Servicio General de Protección Civil. ....   | 80  |
| 5.5 | Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro. ....   | 84  |
| 6   | Informe vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. Aprobación Definitiva del Plan Especial.....                     | 88  |
| 7   | Convenio de Gestión Urbanística. Valoración económica del 10% de Suelo Edificable de Cesión Municipal. ....                        | 105 |
| 7.1 | Sobre el método de valoración empleado. ....   | 107 |
| 7.2 | Valoración económica Municipal. ....   | 110 |

|  |     |
|--|-----|
| 8 Viabilidad económica de la Promoción Inmobiliaria a desarrollar sobre el Suelo Finalista Resultante..... | 114 |
| Capítulo 2.....  | 124 |
| Conclusiones.....  | 124 |
| Capítulo 3.....  | 128 |
| Referencias Bibliográficas.....  | 128 |
| Capítulo 4.....  | 129 |
| Listado de Figuras.....  | 129 |
| Anexos .....   | 134 |

# Capítulo 1.

## Introducción

El TFG propone abordar desde un punto de vista práctico la tramitación urbanística de un Plan Especial de Reforma Interior en Suelo Urbano no Consolidado del municipio de Eriste (Valle de Benasque- Huesca), así como analizar la viabilidad económica de la Promoción Inmobiliaria que se podría desarrollar sobre dicho suelo.

En concreto se va a exponer la **Tramitación completa** del Plan Especial de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado, PERI 3- Eriste, del Plan General de Ordenación Urbana de Sahún (Huesca) hasta su aprobación definitiva.

Para ello se deben satisfacer las exigencias recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Sahún (en adelante PGOU), relativas al ámbito PERI 3 de Eriste. En concreto, lo relativo a condiciones de acceso desde el término municipal de Benasque, así como la solución de problemas de inundabilidad.

Así mismo, toda la tramitación debe ajustarse a lo previsto en el vigente Texto Refundido de la Ley urbanística de Aragón aprobado por Decreto Legislativo el 8 de Julio de 2.014.

Esquemáticamente, los pasos a dar para la tramitación de este instrumento (PERI) previsto en el Planeamiento Urbanístico son los siguientes:

1. Elaboración del documento técnico denominado Plan Especial de Reforma Interior, que adecuándose a lo recogido en la Ley Urbanística vigente, dará respuesta a las determinaciones recogidas en el Plan General del Municipio relativas al ámbito PERI 3.
2. Informe técnico inicial por parte de los servicios municipales y aprobación inicial.
3. Apertura de período de Información pública. Presentación de alegaciones. Este trámite se iniciará a la par que se solicitan los Informes Sectoriales a las diferentes administraciones implicadas en la tramitación del Plan Especial.
4. Solicitud de Informes sectoriales relativos al ámbito en desarrollo y aportación de subsanaciones si se requirieran.
5. Informe vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. Trámite de Subsanaciones hasta la obtención de informe favorable.
6. Aprobación definitiva en Pleno Municipal, a la vista de los informes sectoriales vinculantes.

Una vez concluida la fase de planeamiento, el trabajo abordará otros dos pasos significativos:

1. Inicio fase Gestión Urbanística: Valoración económica de suelo de cesión obligatoria (10% del aprovechamiento). Método de Tasación. Valoración económica del suelo con aprovechamiento lucrativo.
2. Análisis estático de la viabilidad económica de la promoción inmobiliaria a desarrollar sobre suelo finalista resultante, desde el punto de vista de mayor y mejor uso del mismo.

## 1 Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito PERI 3, “Eriste”, Suelo Urbano No Consolidado, del PGOU de Sahún (Huesca). Aspectos generales- Marco Normativo.

El documento técnico denominado Plan Especial de Reforma Interior que desarrollará urbanísticamente el Suelo Urbano No consolidado denominado PERI 3 de Eriste, deberá: adecuarse a lo establecido por la vigente Ley urbanística de Aragón; y al mismo tiempo dar respuesta a las determinaciones relativas al mismo recogidas en el Plan General de Ordenación de Urbana (PGOU) de Sahún.

Antes de abordar en profundidad tanto el marco legal de aplicación (ley urbanística), como el normativo desde el punto de vista del planeamiento vigente, vamos a dar unas pinceladas para contextualizar el ámbito de actuación y su entorno:

### 1.1 Contextualización del Ámbito de actuación:

El término municipal de Sahún lo conforman 3 núcleos principales: Eresué, Eriste y Sahún; siendo este último cabeza de municipio.

La localidad de Sahún cuenta con 150 habitantes y se encuentra a 1.124 metros de altura. En ella se encuentra el Ayuntamiento que da servicio a todo el Municipio. La población se sitúa en el centro del Valle de Benasque y su casco urbano es uno de los que mejor conserva la arquitectura tradicional de la zona.

Eresué es una pequeña localidad que cuenta con 40 habitantes. Se encuentra sobre la margen derecha del río Ésera, a 1350 metros de

altura que le permiten unas sorprendentes vistas sobre el Valle de Benasque y sus montañas.

Por último Eriste, localidad junto a la que se ubica el ámbito PERI 3 a desarrollar. Cuenta con 180 habitantes, sobre el margen izquierdo del río Ésera a la orilla del Embalse de Linsoles, que da un encanto especial a la población. Está a 1.118 metros de altura y a 3Km de la Villa Benasque, centro neurálgico del valle.

El ámbito del PERI 3 “ERISTE” se encuentra situado al Este del núcleo de Eriste y desligado de éste; anejo a la antigua urbanización “Linsoles” y lindando a su vez con el término municipal de Benasque. El acceso se realiza desde el vial que conecta la carretera A-139 y el área Fluvial 2 de Benasque.



La forma del ámbito del PERI 3 “ERISTE” es semejante a un triángulo equilátero, uno de cuyos vértices apunta hacia el Norte, y cuyo lado opuesto linda con el camino peatonal que comunica las poblaciones de Anciles y Eriste. Los otros dos lados del triángulo lindan con la urbanización “Linsoles” (PERI 2 del PGOU de Sahún) y el Area Fluvial 2 del PGOU de Benasque.

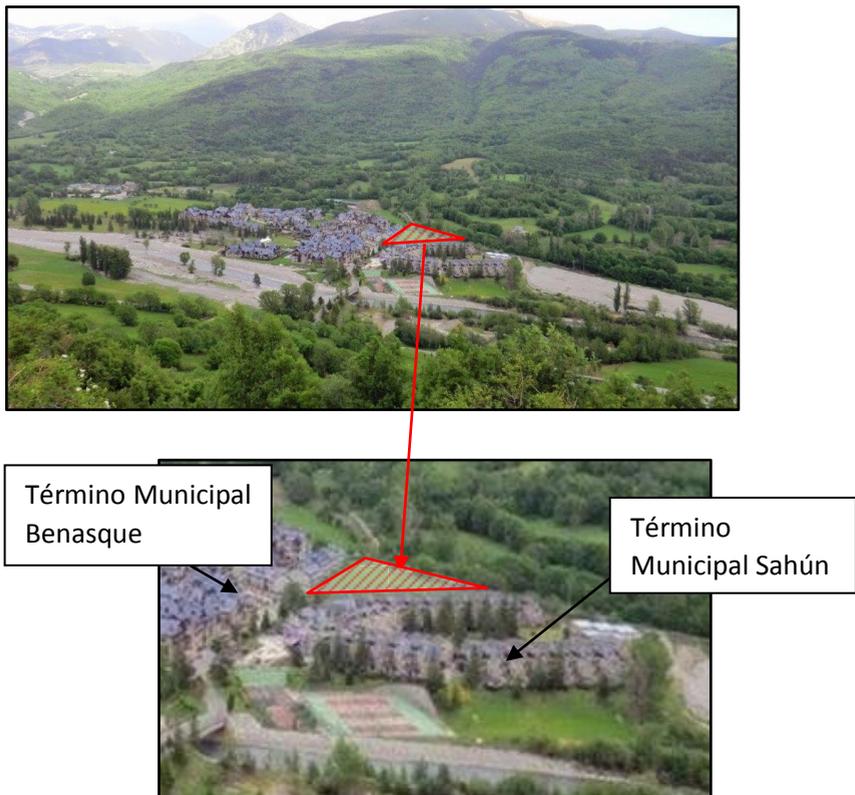


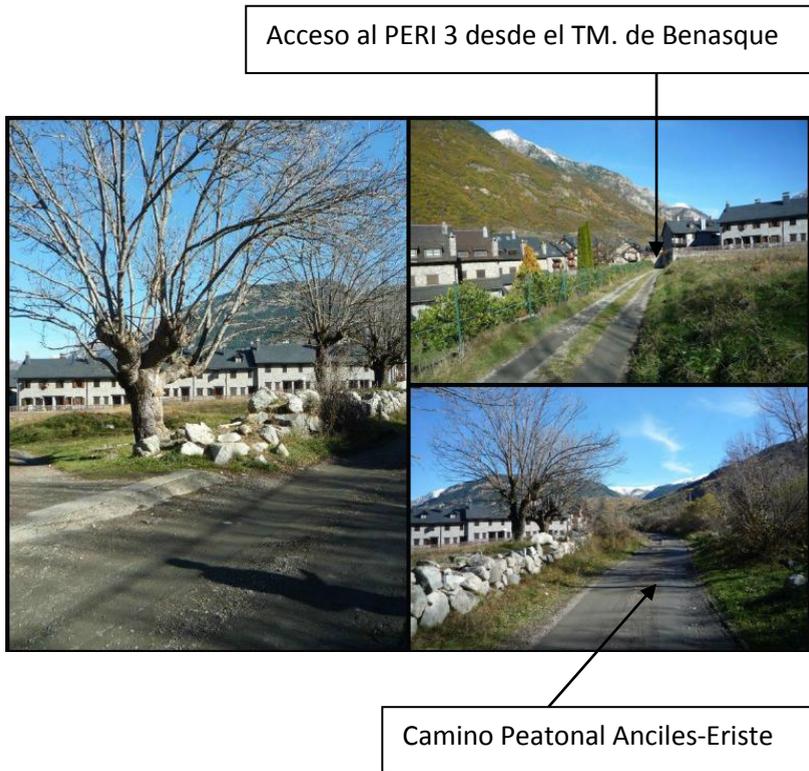
Figura 2. Ámbito PERI 3 “Eriste”. 2014. Internet.

Alcanzado ya el nivel de detalle del propio ámbito PERI 3, se aportan unas imágenes que describen visualmente la parcela y sus lindes:

Término Municipal Sahún.  
Urbanización Linsoles

Término Municipal  
Benasque. Area Fluvial 2





*Figura 3, Accesos y Lindes al PERI 3 “Eriste”. 2017. Elaboración propia.*

Como ya se ha indicado anteriormente, la herramienta de Planeamiento que regula urbanísticamente el suelo del Término Municipal de Sahún es el Plan General de ordenación Urbana vigente, en adelante PGOU.

El ámbito territorial de aplicación del Plan General lo constituye la totalidad del término municipal de Sahún.

A continuación se hace un breve repaso de las Normas del PGOU de Sahún que son de aplicación o se relacionan con el ámbito PERI 3 objeto del trabajo.

Según el art. 1.3.1 del PGOU de Sahún:

*“El ámbito del término municipal de Sahún se clasifica en suelo urbano consolidado, **suelo urbano no consolidado**, suelo urbanizable no delimitado, suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial, estando sujeto a las determinaciones que para ellos establece el Plan General y legislación de aplicación.*

*La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos del Plan General denominados “clasificación del suelo” a las siguientes escalas:*

*...*

*Para el ámbito de los núcleos urbanos de Sahún, Eriste y Eresué: escala 1/1.000.*

*...”.*

Nos remitimos por tanto, al plano de Clasificación del suelo de Eriste (que se incorpora como *Anexo 1*), para identificar la naturaleza urbanística del ámbito objeto del trabajo, es decir, Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior.

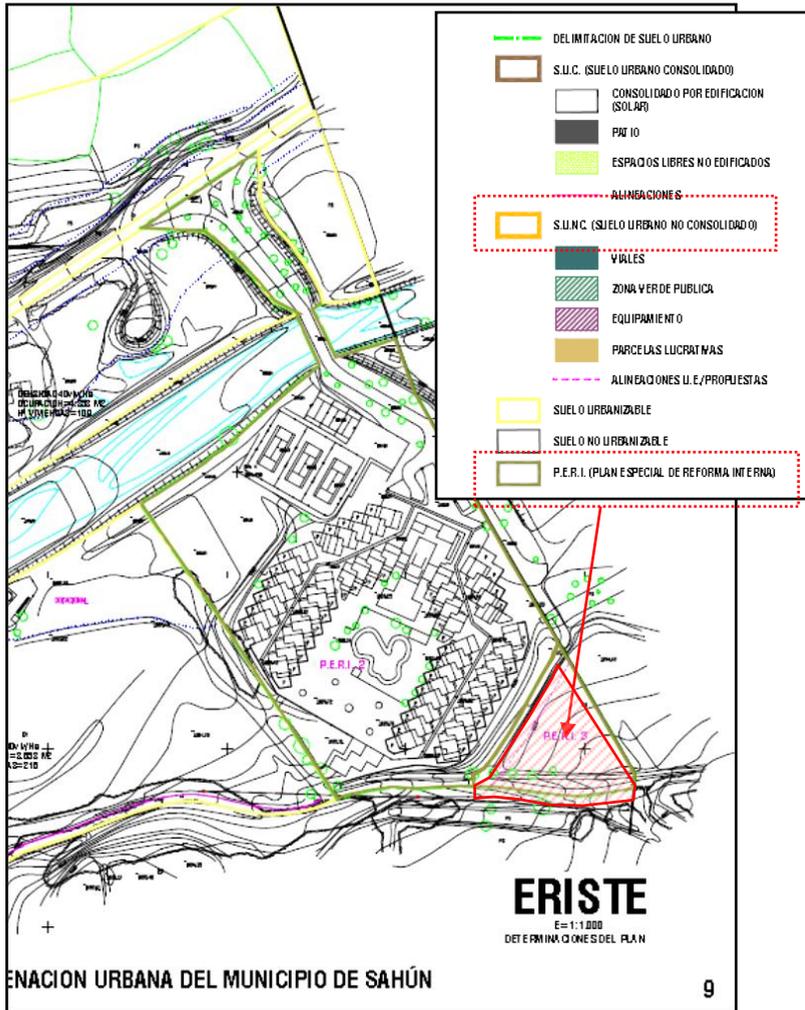


Figura 4. Determinaciones del PGOU. 2017. Plano 9. Anexo I.

El art. 1.3.2 del PGOU de Sahún indica en relación a los Planes Especiales contenidos en el Planeamiento:

*“El Plan General se desarrollará, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, con el alcance, contenido y procedimiento de aprobación reflejado en la Ley Urbanística de Aragón y Reglamento de Planeamiento”.*

El art. 1.3.4 del PGOU de Sahún indica en relación a la ejecución del planeamiento:

“... ”

*En suelo urbano no consolidado, será suficiente la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación si el Plan General hubiera contenido ya una ordenación detallada y el correspondiente Proyecto de Urbanización. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle,*

“... ”

Por ello, en los apartados siguientes se va a detallar la tramitación completa que debe seguir este documento para su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Sahún.

El art. 3.1.17 del PGOU de Sahún establece en relación a la delimitación del “Suelo Urbano No Consolidado”:

*“Se corresponde con esta ordenanza las unidades de ejecución siguientes:*

*En Eriste: Las unidades de ejecución 1 a 5.*

...

*En Eriste se fijan cuatro unidades de ejecución a desarrollar por los PERI 1, 2, 3 y 4.*

...

*El PERI 3 debe resolver el problema de circulación y accesos desde el término municipal de Benasque, problemas de inundabilidad y el cumplimiento de lo referido en los arts. 34 y 45 LUA.*

*....”.*

Por lo tanto, son estas dos cuestiones fundamentales las que debe resolver el PERI3 de Eriste desde el punto de vista del Planeamiento Urbanístico.

En los dos sub-apartados siguientes, vamos a **profundizar tanto en el marco normativo** autonómico de aplicación como en las determinaciones respecto al PERI del **Planeamiento Municipal vigente**:

- A) Marco Normativo Autonómico para el desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior.
- B) Plan General de Ordenación Urbana de Sahún. Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3, “Eriste”.

## 1.2 Marco Normativo Autonómico para el desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior

Ya tenemos claro que el ámbito a desarrollar urbanísticamente (el PERI 3 de Eriste) está calificado como un Suelo Urbano No Consolidado, según se recoge en el PGOU de Sahún, plano 9. Determinaciones Eriste; y que el art. 1.3.2 del PGOU de Sahún indica en relación a los Planes Especiales contenidos en el Planeamiento que su alcance, contenido y procedimiento de aprobación será el reflejado en la Ley Urbanística de Aragón y Reglamento de Planeamiento.

En el momento de tramitación del Plan Especial de Reforma Interior del Ambito PERI 3 de Eriste, Sahún; la normativa urbanística vigente a nivel autonómico es el "Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón" aprobada por Decreto Legislativo 1/ 2.014 de 8 de Julio.

Por ello, pasamos a continuación a hacer un repaso de los preceptos de la misma que serán de aplicación para la elaboración y tramitación del Plan Especial:

En primer lugar, comprobamos que los Planes Especiales deberán contener las determinaciones y documentos previstos para los Planes Parciales (instrumento propio de Suelos Urbanizables Delimitados s./ art. 43 del TR de la LUA).

*Artículo 65. Planes especiales de reforma interior.*

*1. Los planes especiales de reforma interior sólo podrán formularse en desarrollo del plan general en suelo urbano no consolidado para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior.*

*2. Tendrán por objeto actuaciones integradas de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que, en desarrollo de la ordenación estructural, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano no consolidado, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.*

*3. Las determinaciones y documentos de los planes especiales de reforma interior serán los adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los planes parciales. Contendrán en todo caso la delimitación de las unidades de ejecución, plazos de ejecución y determinación de la forma de gestión, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando no hubiesen sido establecidas en el plan general.*

....

En relación al contenido formal del documento, se cumplirá lo previsto en el siguiente artículo.

*Artículo 55 Documentación.*

*Las **determinaciones de los planes parciales** se desarrollarán en los siguientes documentos:*

- a) Memoria.*
- b) Planos de información, ordenación y proyecto, incluyendo los mapas detallados de riesgos.*
- c) Catálogos.*
- d) Normas urbanísticas.*
- e) Plan de etapas.*
- f) Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, analizando de manera detallada el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales.*
- g) Documentación ambiental, sea el estudio ambiental estratégico o la declaración ambiental estratégica, según proceda en función de la fase del procedimiento de aprobación*

Para su tramitación, será necesario atenerse a lo indicado en el siguiente artículo.

*Artículo 60. Procedimiento.*

*1. El procedimiento de aprobación de los planes parciales de iniciativa no municipal será el establecido para los de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades:*

*a) El Alcalde podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales o por insuficiencia de compromisos y garantías suficientes, cuando no habiendo mediado la consulta a la que se refiere el artículo 26 o habiendo transcurrido el plazo de vigencia de la respuesta a la misma, la ordenación propuesta, objetivos o plazos de desarrollo no resulten compatibles con la ordenación territorial y urbanística del municipio y en casos de ilegalidad manifiesta. Se entenderá otorgada la aprobación inicial por el transcurso de seis meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.*

*b) En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o por silencio, podrá observarse el trámite de información pública y audiencia a los interesados conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta de esta ley. Además, en este mismo supuesto, cuando resulte preceptivo el sometimiento del plan a evaluación ambiental estratégica, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 57.2 de la presente ley.*

*Cuando proceda el sometimiento del plan a evaluación ambiental estratégica, una vez notificado el documento de alcance del estudio ambiental estratégico por el órgano ambiental y redactado por el promotor el estudio ambiental estratégico, el promotor podrá requerir al municipio la realización del trámite de consultas establecido en el documento de alcance del estudio*

*ambiental estratégico. De no iniciarse dicho trámite en el plazo de dos meses desde que el municipio sea requerido por el promotor para ello, podrá este realizarlo conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta de esta ley y, una vez realizado, requerir directamente al órgano ambiental la elaboración de la declaración ambiental estratégica.*

*c) Concluidos los trámites anteriores y remitida, en su caso, la declaración ambiental estratégica, el promotor podrá enviar el expediente para informe al Consejo Provincial de Urbanismo, que dispondrá para emitirlo de un plazo de tres meses, siendo dicho informe vinculante en los supuestos establecidos en el artículo 57.*

*d) El promotor dispondrá del plazo de un mes para solicitar la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, salvo que el órgano competente emita y notifique al promotor informe desfavorable en los supuestos a que se refiere la letra c) anterior, en cuyo caso no podrá solicitar la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, sin perjuicio de que el municipio pueda continuar de oficio el procedimiento. En caso de silencio, se entenderá aprobado el plan una vez transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el registro municipal.*

...

Podrán promover su tramitación las siguientes entidades:

*Artículo 58. Formulación.*

**1. Cualesquiera personas físicas o jurídicas, públicas o privadas,** *podrán formular planes parciales. Tendrá preferencia en la tramitación, en caso de concurrencia de varios proyectos, el que haya sido suscrito por propietarios que representen más de la mitad de la superficie de los terrenos del sector o, en*

*su defecto, el que primero se hubiera formulado ante el municipio en expediente completo.*

**2. La tramitación de planes parciales tanto en suelo urbano no consolidado como urbanizable delimitado tendrá lugar respetando en todo caso las condiciones, plazos y prioridades para la ordenación y urbanización de los diferentes sectores establecidos en el plan general.**

...

Como en el caso que nos ocupa el Promotor es una persona jurídica privada deberá incorporar la siguiente documentación adicional.

*Artículo 59. Documentación.*

*En los planes parciales de iniciativa no municipal, además de la documentación general, habrán de incluirse los siguientes datos y determinaciones:*

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.*
- b) Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.*
- c) Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.*

...

*e) Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.*

*f) Medios económicos y garantías de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.*

*g) Compromiso de garantía por importe del 6 % del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio plan parcial. Esta garantía se aportará con el proyecto de urbanización y será requisito para que las obras de urbanización sean autorizadas.*

Así mismo, serán obligaciones del Promotor, lo previsto en el artículo 25 del TR.

*Artículo 25. Obligaciones del promotor.*

***En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las siguientes obligaciones:***

a) *Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento.*

b) *Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material. (REPARCELACIÓN).*

c) *Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que aquélla demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.*

*Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras y servicios de transporte público que el*

*planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráficos que genere.*

*El plan general, en determinados sectores de suelo urbanizable delimitado, podrá incluir como obras de urbanización la ejecución de equipamientos educativos y de otro tipo siempre que tengan la consideración de dotaciones locales.*

*d) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución.*

*e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme a esta Ley y al planeamiento aplicable. (10% de Cesión Obligatoria).*

...

Por último se refiere algún otro artículo que tiene incidencia en cuanto a la justificación de diferentes parámetros urbanísticos del Plan Especial:

*Artículo 42. Ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado.*

....

*3. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales en el suelo urbano no consolidado serán los establecidos en el artículo 54 de esta Ley para los planes parciales.*

....

*Artículo 53. Densidad y edificabilidad.*

*1. La densidad y edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo de ordenación adoptado, y, por tanto, proporcionadas a las características del municipio y ajustadas al uso dominante del sector correspondiente. Asimismo, deberán ser conformes con la capacidad y suficiencia de los servicios e infraestructuras que permiten la funcionalidad y movilidad adecuada de cada sector.*

*2. En defecto de previsión o de adecuada justificación, se aplicarán los siguientes parámetros máximos:*

*a) En sectores de uso característico residencial o turístico, setenta y cinco viviendas por hectárea, con la edificabilidad que establezca el plan general.*

...

### **1.3 Plan General de Ordenación Urbana de Sahún. Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3, “Eriste”**

1. El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Sahún es un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), que fue aprobado definitivamente con reparos y de forma parcial, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) de 21 de Diciembre de 2.004. Dicho acuerdo establecía la suspensión

de diversos ámbitos tanto en el Suelo Urbano Consolidado como en el No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, entre los que figuraba el “PERI 3” de Eriste, motivándose la misma razón al estudio de Inundabilidad.

2. Los acuerdos de la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca de fechas 2 de abril de 2008 y 29 de julio de 2009 mantuvieron la suspensión respecto al ámbito PERI 3 de “Eriste” por la misma cuestión relativa a la falta de Estudio de Inundabilidad.
3. Con fecha 26 de marzo de 2015 el Ayuntamiento de Sahún solicitó, a iniciativa del Propietario del ámbito, el levantamiento de la suspensión del PERI 3 de Eriste al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH). Para ello, adjuntó 2 Estudios de Inundabilidad (específico, aportado por la Propiedad del ámbito y tramitado en Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) en el año 2.006 con nº de expediente 2006.O.1733; y genérico sobre la población de Eriste relativo al río Esera, encargado por el Ayuntamiento en el año 2.009 y tramitado en CHE en el año 2.011 con nº de expediente 2011.O.75), ambos informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Ebro.
4. El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en sesión celebrada con fecha 22 de abril de 2015 acordó lo siguiente en relación al ámbito PERI 3 de Eriste:

*“Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Sahún en lo que respecta al ámbito del PERI 3 de Eriste, si bien deberán incorporarse como determinaciones del ámbito las Previsiones incluidas en el Punto B del informe de la CHE de fecha 28 de abril de 2.011. En especial deberá*

*atenderse a efectos del PERI, a las directrices de planeamiento establecidas en dicho punto del mismo informe”.*

Determinaciones que se incluyen a continuación, aún cuando se entrará en ellas con mayor profundidad más adelante:

*“B. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, INFORMAR FAVORABLEMENTE el PERI 3 previsto en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Sahún (Huesca), suscrito en Julio de 2.010 por el arquitecto....*

*... en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca del instrumento de planificación urbanística que desarrolle el ámbito y de las **actuaciones de defensa o canalización** que se pretendan realizar en relación con el barranco Mata-Somers.*

*En la futura tramitación del PERI 3 de Eriste, se deberán solicitar los pertinentes **Informes de Protección Civil del Gobierno de Aragón y Confederación Hidrográfica del Ebro.**”*

Se remarcan las dos alternativas informadas favorablemente en el informe de Confederación ("defensa y canalización") ya que más adelante se justificará la medida por la que opta finalmente el PERI.

5. Según el Plan General de Ordenación Urbana de Sahún el ámbito del PERI 3 “ERISTE”, es un suelo clasificado como Urbano No Consolidado a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior que debe resolver “el problema de circulación y accesos desde el término municipal de Benasque, problemas

de inundabilidad y el cumplimiento de lo referido en los arts. 34 y 45 LUA (5/1999)".

El Plan Especial de Reforma Interior del PERI 3 deberá dar cumplimiento, por tanto, a ambas determinaciones:

- a) Las posibles afecciones provocadas por una avenida del barranco Mata Somers (o Sabatera) se resuelven, según las recomendaciones indicadas en el Estudio de Inundabilidad específico del ámbito PERI 3, informado favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Ebro con fecha 10 de Abril de 2007 y número de expediente 2006-O-1733; reiterado posteriormente con fecha 1 de febrero de 2011 y número de referencia 2011-O-75 ; y vuelto a ratificar por Confederación Hidrográfica con fecha 13 de Junio de 2.016, y número de expediente 2015-OU-115 (una vez tramitado el documento presentado al Ayuntamiento).
- b) Resolver la circulación y accesos desde el término municipal de Benasque.

Así mismo, para dar cumplimiento a los art. 34 y 45 de la LUA (5/1999) con respecto a las Condiciones de Uso y Condiciones de Volumen, se estará a lo estipulado para el Suelo Urbano No Consolidado en el PGOU así como a lo recogido por los art. 42 y 53 del TR de la LUA vigente.

## 2 Determinaciones al Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito PERI 3, “Eriste”, Suelo Urbano No Consolidado, del PGOU de Sahún (Huesca). Inundabilidad y accesos.

Dado que las dos determinaciones recogidas en el PGOU relativas al PERI 3 son los principales condicionantes en relación a la ordenación del mismo, en los dos puntos siguientes vamos a desarrollarlas con mayor profundidad.

- A) Determinación de Inundabilidad.
- B) Accesos desde el Término Municipal de Benasque

### 2.1 Determinación de Inundabilidad

Como se indicaba anteriormente, el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en sesión celebrada con fecha 22 de abril de 2015 acordó lo siguiente en relación al ámbito PERI 3 de Eriste:

*“Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Sahún en lo que respecta al ámbito del PERI 3 de Eriste, si bien **deberán incorporarse como determinaciones del ámbito las Previsiones incluidas en el Punto B del informe de la CHE de fecha 28 de abril de 2.011.** En especial deberá atenderse a efectos del PERI, a*

*las directrices de planeamiento establecidas en dicho punto del mismo informe”.*

En dicho informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, en lo sucesivo CHE, se autorizaban dos alternativas para proteger el ámbito PERI 3 frente a posibles avenidas del Barranco próximo: ***“actuaciones de defensa o canalización que se pretendan realizar en relación con el barranco Mata-Somers”.***

Para contextualizar la entidad del barranco, así como su ubicación respecto al ámbito objeto de desarrollo, se aportan las siguientes imágenes y planos, al objeto de clarificar:



*Figura 5. Muro Protección - Camino Peatonal Anciles a Eriste- Barranco.*

*2017. Plano o.05 Texto Refundido PERI 3.*

El objetivo de este apartado es justificar la adopción de la medida de "defensa" del PERI, dando continuidad al muro que lo protege de las posibles avenidas que pudieran proceder del pequeño barranco Sabatera-Mata Somers, frente a la opción poco estudiada e inviable desde todo punto de vista, de desvío y canalización del mismo:

- Las afecciones desde el punto de vista de la inundabilidad al ámbito PERI 3 fueron estudiadas con detalle mediante **"Estudio de Inundabilidad del Ámbito PERI 3 de Febrero de 2.006 y Addenda al estudio anterior de Mayo de 2.006"**. Ambos documentos elaborados por el gabinete PROINTEC y suscritos por el Ingeniero de Caminos D. Juan Ferraz Garanto.

Para ello, se estimaron una serie de caudales a circular por el barranco para los diferentes períodos de retorno previstos en base a las diferentes normativas:

#### 4.4.1.- Tabla de resúmenes

Seguidamente se muestra una tabla resumen y un gráfico con los resultados finales con todos los caudales obtenidos por los tres procedimientos de cálculo utilizados.

| Periodo retorno | Plan hidrológico | 5.2-IC | Ferrer |
|-----------------|------------------|--------|--------|
| 5               | 9,01             | 0,53   | 0,45   |
| 10              | 12,14            | 0,89   | 0,76   |
| 25              | 16,53            | 3,15   | 2,70   |
| 50              | 19,83            | 5,32   | 4,56   |
| 100             | 23,52            | 8,14   | 6,98   |
| 500             | 33,37            | 16,30  | 13,98  |
| 1000            | 38,38            | 20,97  | 17,98  |

Nota: En esta tabla, a diferencia de las anteriores los periodos de retorno se han ordenado de mayor a menor para facilitar la creación del gráfico siguiente.

Tabla comparativa de caudales de avenida del barranco según los diversos métodos de cálculo

Figura 6. Tabla comparativa de caudales de avenida de barranco según los diversos métodos de cálculo. 2006. Estudio Inundabilidad Prointec.

El estudio escoge como caudal de cálculo para la T500 (período de retorno de cálculo en años fijado por la normativa), los 16,3 m<sup>3</sup>/s de la IC 5.2, ya que los 33,37 m<sup>3</sup>/s del Plan Hidrológico de la cuenca no contemplan las particularidades específicas en cuanto a escorrentía de la Sub-Cuenca del Mata Somers).

En el punto 5.6 de la Adenda al estudio, se recoge un resumen de los resultados de cálculo más destacados. Así mismo, se indica que la **sección tipo considerada para el barranco cuando discurre junto al PERI 3, podría desaguar un caudal máximo de 155 m<sup>3</sup>/s.**

### 5.6.- Resumen de los resultados.

En la tabla siguiente se muestra un resumen de los resultados más destacados del cálculo:

| Período retorno | Caudal de cálculo | Calado | Velocidad |
|-----------------|-------------------|--------|-----------|
| 500             | 16,30             | 0,627  | 3,112     |
| 100             | 8,14              | 0,524  | 2,374     |
| 50              | 5,32              | 0,472  | 2,091     |
| 10              | 0,89              | 0,247  | 1,748     |

Caudales de referencia adoptados para los cálculos hidráulicos de avenida

Debemos también comentar que los cálculos nos muestran que sería posible desaguar hasta un caudal máximo superior a los 155 m<sup>3</sup>/s por la sección tipo considerada sin que se sobrepase la mota de protección.

Los valores de los calados obtenidos se observan en el gráfico siguiente.

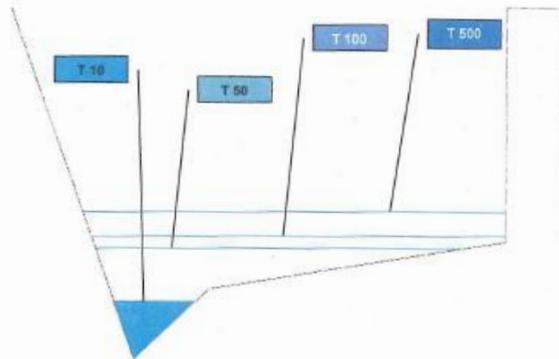


Gráfico de calados para los diferentes periodos de retorno (NOTA - escala vertical distorsionada)

Figura 7. Apartado extraído de la adenda al estudio de inundabilidad. 2006.

Juan Ferraz.

Como conclusión al informe, se proponía la "Consolidación y cierre del dique de protección":

## 6. CONCLUSIONES

### PRIMERA:

En el estudio originario la cuenca del barranco de la Sabatera estaba incluida en la cuenca total tomada para el río Ésera, por lo que se estima suficientemente considerados los posibles efectos aditivos de la avenida del barranco de la Sabatera con el Río Ésera.

### SEGUNDA:

No obstante lo anterior, dada la proximidad del cauce del barranco a la zona de estudio, y a pesar de disponer ésta de una mota de protección, cabe la duda de si dicha protección es suficiente.

De los resultados de los cálculos efectuados en esta adenda se concluye que aunque el barranco puede llegar a desbordarse en las inmediaciones del Ámbito del PERI 3, ocupando el camino colindante, el dique o mota de protección existente es suficiente para evitar que las aguas alcancen la zona que se prevé urbanizar.

No obstante debemos destacar que existen dos puntos en los que se ha suprimido la mota de protección habiéndose creado de esta forma una situación de riesgo, ya que en caso de fuerte avenida por dichos puntos podría llegar el agua a las urbanizaciones inmediatas. En cualquier caso la cota de lámina de agua sería escasa, por lo que no serían de preverse daños personales, aunque sí que podrían verse afectados los sótanos, garajes y plantas bajas de los edificios.

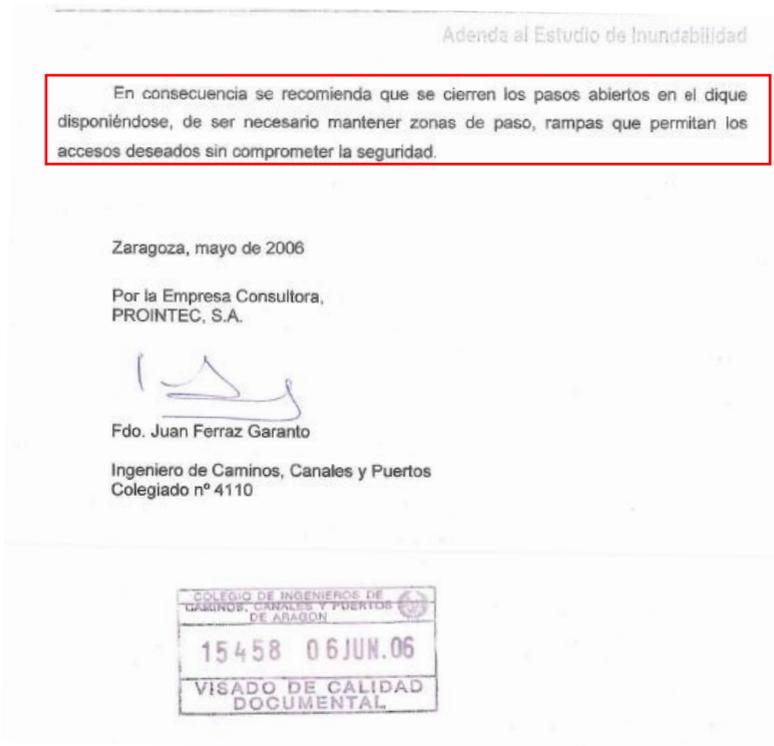


Figura 8. Conclusiones informe inundabilidad. 2006. Gabinete PROINTEC.

CHE informó favorablemente este estudio de Inundabilidad del PERI 3 con número de expediente 2006-O-1733 y fecha de 10 de abril de 2.007:

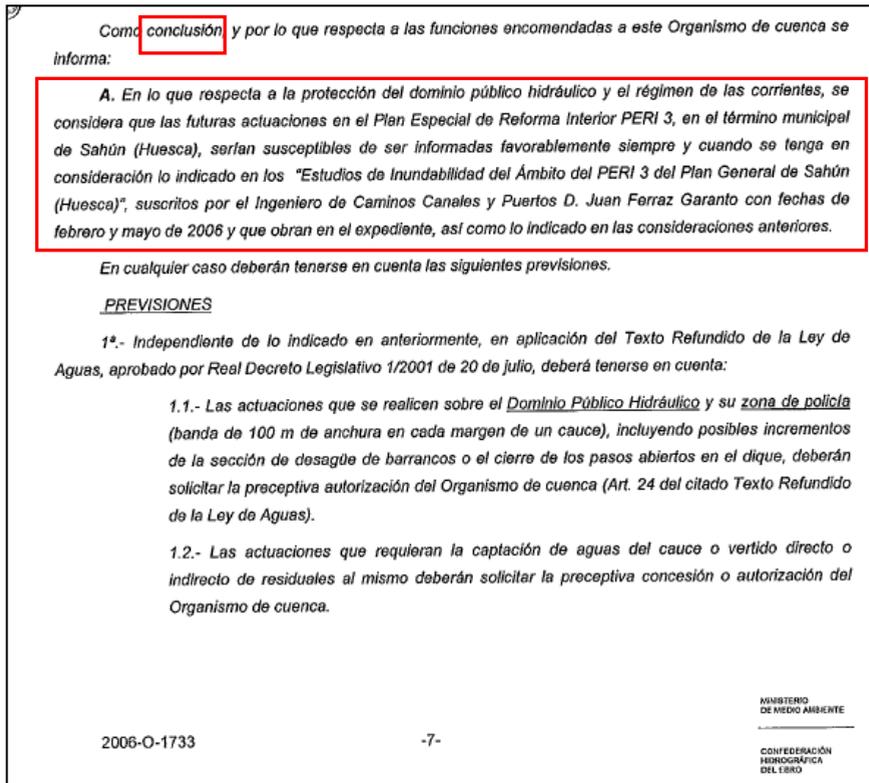


Figura 9. Conclusiones inundabilidad informe CHE. 2006. CHE.

- Por otra parte, el Ayuntamiento de Sahún encargó en Septiembre de 2.009 al gabinete EID Consultores, "Estudio de Inundabilidad del Río Esera en Eriste, con el fin de

levantar la suspensión de diversos ámbitos del PGOU en el municipio de Eriste.

Como indica textualmente este estudio:

*"Se centra en el núcleo urbano de Eriste y la inundabilidad que pueda producir el río Esera en ese núcleo..."*

Además se definen medidas para solucionar el riesgo de inundación desde un barranco lateral en el núcleo de Linsoles".

En relación al PERI 3, que identifica en el estudio como zona 3, propone ejecutar un canal de desagüe del barranco Matasomers que sea estable y capaz de conducir 23 m<sup>3</sup>/s hasta el río Esera.

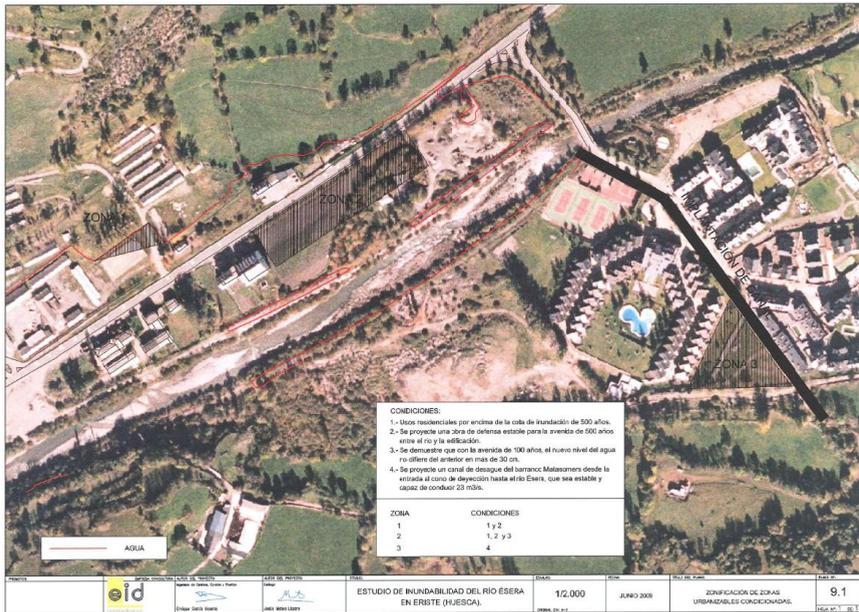


Figura 10. Plano 9.1 extraído del Estudio de Inundabilidad. 2009. Enrique García Vicente.

CHE informó favorablemente este estudio, con número de expediente 2011-O-75 y fecha de 28 de abril de 2.011, acordando en Relación al PERI 3, al que mencionaba el estudio con escaso detalle por no verse afectado por la crecida del río Esera, lo siguiente:

*(B) Informar Favorablemente el PERI 3 previsto en el TR.... el informe favorable lo es a priori .... por lo que en el futuro deberá*

*solicitarse a este Organismo informe y/o autorización acerca del instrumento de planificación urbanística que desarrolle el ámbito y de las actuaciones de DEFENSA o CANALIZACIÓN que se pretendan realizar en relación al barranco de Mata Somers.*

- Visto todo lo anterior, y para dar cumplimiento a la exigencia del PGOU de Sahún "*El PERI 3 debía resolver ..., problemas de inundabilidad...*"; el Plan Especial elaborado optó por el cierre de los pasos abiertos en el dique existente y garantizar su estabilidad y estanqueidad.

Con ello, aunque el barranco pudiera llegar a desbordar en las inmediaciones del ámbito PERI 3 ocupando el camino colindante, el dique de contención existente sería suficiente para evitar que las aguas alcanzaran la zona que se prevé urbanizar, dada la escasa altura de la lámina de agua prevista (menos de 15 cm respecto a la base del dique de 1 metro de altura promedio), según se indicaba en el estudio de inundabilidad específico del ámbito relativo al barranco de Mata Somers-Sabatera.

Esta solución se consideró como la más adecuada a la entidad del PERI a desarrollar (4.200 m<sup>2</sup> de superficie

aproximada y un máximo de 18 viviendas) y compatible con el grado de consolidación urbanística actual del entorno, como se puede comprobar en la imagen siguiente:



*Figura 11. Consolidación urbanística del entorno PERI 3. 2017. Elaboración propia.*

Con esta solución, se consigue evitar cualquier tipo de afección sobre las zonas urbanizadas ya consolidadas y garantizar la protección actual de las mismas frente a las posibles avenidas del Barranco. Así mismo, permite conseguir la máxima capacidad de desagüe del barranco sin riesgo para las personas, dado que a la

altura del PERI 3 sería capaz de desaguar un caudal máximo de 155 m<sup>3</sup>/s; y en ningún momento se plantea desvío alguno sobre el trazado natural del barranco Mata Somers - Sabatera, con lo que se minimizan las afecciones medioambientales y a las edificaciones existentes.

En cualquier caso, una justificación más completa sobre la medida adoptada para la solución de las determinaciones de inundabilidad recogidas en el PGOU, se recoge en el *Anexo 2* al presente trabajo, que se aportó como aclaración a la medida propuesta en el PERI tras requerimiento del Ayuntamiento de Sahún durante la tramitación del expediente.

## 2.2 Accesos desde el Término Municipal de Benasque.

Las conexiones viarias con el exterior del Ámbito, se solucionan mediante la creación de un acceso desde el vial que conecta la carretera A-139 y el área Fluvial 2 de Benasque, a través del cual se accede a una “plaza” que organiza las circulaciones interiores del Área, los accesos a las viviendas y garajes y los aparcamientos en superficie.

Por otra parte, se prevé un acceso peatonal complementario y abierto al público al camino de Anciles-Eriste. Este acceso permitirá mediante

un sistema de rampas en su último punto (que garantizan la continuidad en cota del muro de protección), el acceso peatonal al referido camino. Estas rampas no serán en ningún caso transversales al flujo de la corriente, como prescribe el informe de Confederación Hidrográfica del Ebro 2015-OU-115 de 13 de Junio de 2.016.

El sentido de este acceso es el de continuar permitiendo el paso peatonal de los vecinos al camino de esta naturaleza que une las localidades de Anciles con Eriste junto al lindero Sur del ámbito. Se trata de una petición del Ayuntamiento de Sahún tras el informe técnico inicial del PERI, dado que la solución prevista al problema de inundabilidad que pasa por dar continuidad al muro de protección en toda su longitud hasta la altura de 1 m., impediría de otro modo mantener este acceso.

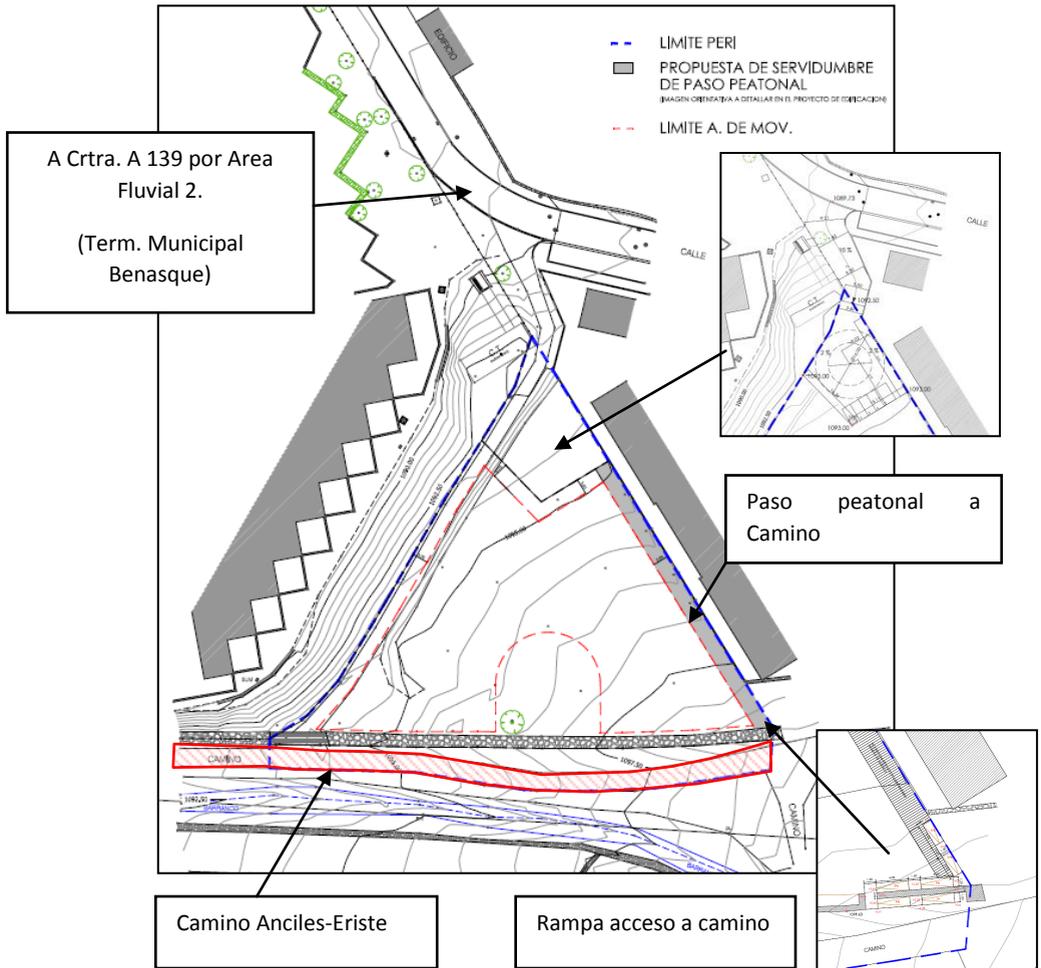


Figura 12. Accesos a PERI 3 “Eriste”, 2017, Plano o.11 Texto Refundido PERI 3.

Este punto de partida en lo que se refiere a los accesos, condicionará la ordenación final del Área. Por ello, esta circunstancia estructura dos

ejes principales donde situar las edificaciones, organizando los espacios edificados, los espacios libres, las visuales y la adaptación al entorno:

- Un eje de ordenación de la edificación correspondiente con el límite OESTE de la parcela.
- La parte central, que se destina a espacio libre, ocupado por los jardines privados de las viviendas, los espacios libres privados y las zonas verdes de cesión.
- Y un segundo eje de ordenación de la edificación que se corresponderá con el límite ESTE de la parcela.

Imagen de la zonificación prevista condicionada por los accesos y las determinaciones del estudio de inundabilidad.

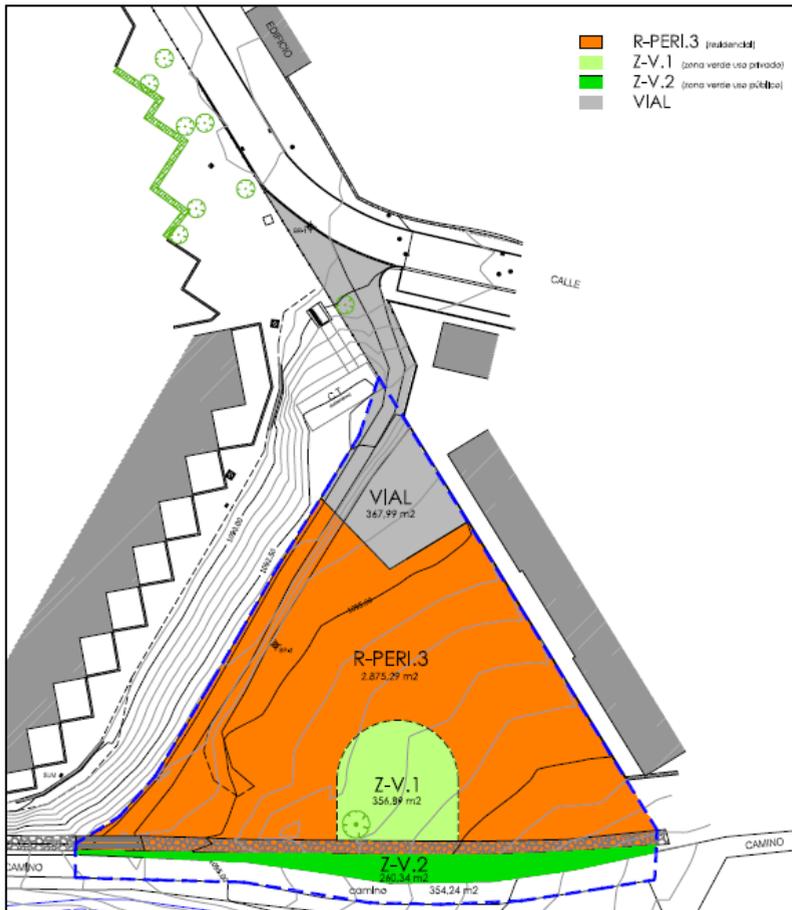


Figura 13. Zonificación prevista PERI 3 “Erise”. 2017. Plano o.01 Texto Refundido PERI 3.

Ordenación orientativa donde se visualizan los ejes de la edificación y las vías de circulación.

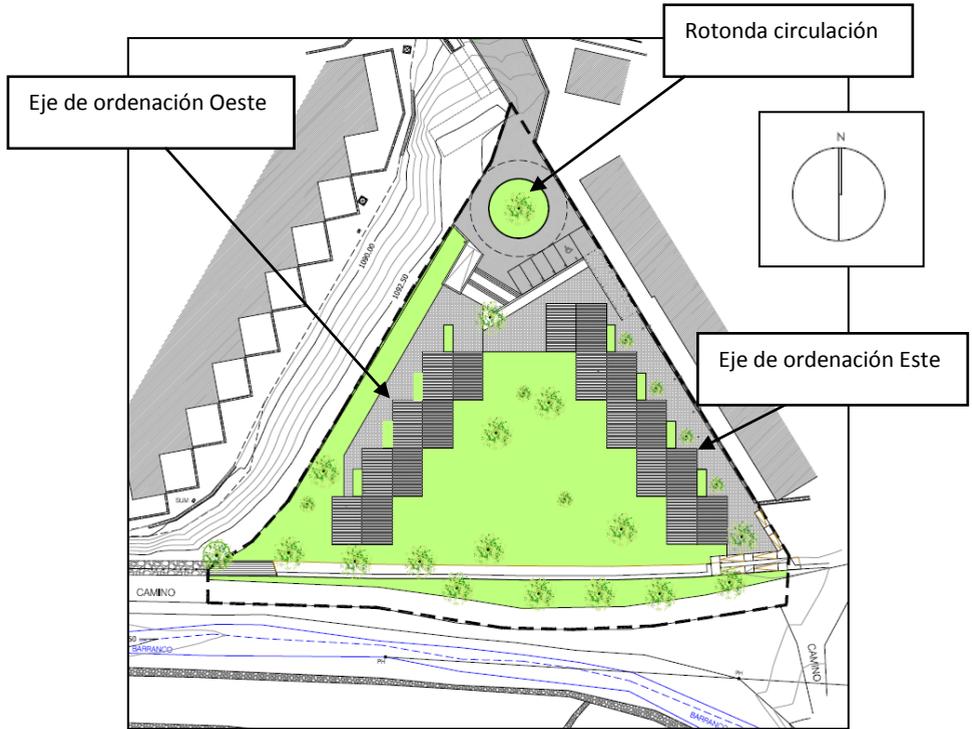


Figura 14. Ejes de la edificación y vía de circulación. 2017. Plano o.05 Texto Refundido PERI 3.

### 3 Estructura y aspectos más significativos del Plan Especial de Reforma Interior elaborado.

En este apartado, entramos ya a explicar la estructura del Plan Especial objeto de tramitación, una vez descrito su marco legal y las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del municipio a las que debe dar respuesta.

Tal como indica el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón vigente en relación a los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI):

*Artículo 65. Planes especiales de reforma interior.*

*1. Los planes especiales de reforma interior sólo podrán formularse en desarrollo del plan general en suelo urbano no consolidado ...*

...

*3. **Las determinaciones y documentos** de los planes especiales de reforma interior serán los adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los planes parciales...*

Por ello, y según el artículo 55 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón vigente, las determinaciones del Plan Especial se desarrollarán según el siguiente esquema:

*Artículo 55 Documentación.*

*Las determinaciones de los planes parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:*

**a) Memoria.**

**b) Planos de información, ordenación y proyecto, incluyendo los mapas detallados de riesgos.**

**c) Catálogos.**

**d) Normas urbanísticas.**

**e) Plan de etapas.**

**f) Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, analizando de manera detallada el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales.**

**g) Documentación ambiental, sea el estudio ambiental estratégico o la declaración ambiental estratégica, según proceda en función de la fase del procedimiento de aprobación**

Dado que no es el objetivo del presente trabajo desarrollar íntegramente el documento Plan Especial, ni mucho menos, a

continuación vamos a concretar únicamente los aspectos más significativos del mismo:

### 3.1 Memoria

Se trata de un epígrafe que cuenta con los siguientes apartados:

- Memoria justificativa, en relación a los aspectos legales y normativos por los que se rige este documento (la referida Ley Urbanística de Aragón, y las determinaciones recogidas en el PGOU de Sahún en relación al ámbito PERI 3).
- Memoria Informativa, en la que se da una breve descripción sobre la situación geográfica del ámbito a desarrollar y las determinaciones del PGOU que debe resolver: *“el problema de circulación y accesos desde el término municipal de Benasque, problemas de inundabilidad...”*. Al mismo tiempo se describe el PERI 3 desde el punto de vista urbanístico. Lo más significativo de este apartado es la explicación sobre la **estructura de la propiedad** del mismo, ya que el **92% pertenece a un propietario único**: Inversiones Prau Gran SL; siendo el **8% restante un camino** que delimita el sector por el sur, **de uso y de dominio**

público, y cuya titularidad es del **AYUNTAMIENTO DE SAHÚN**. Gráficamente:

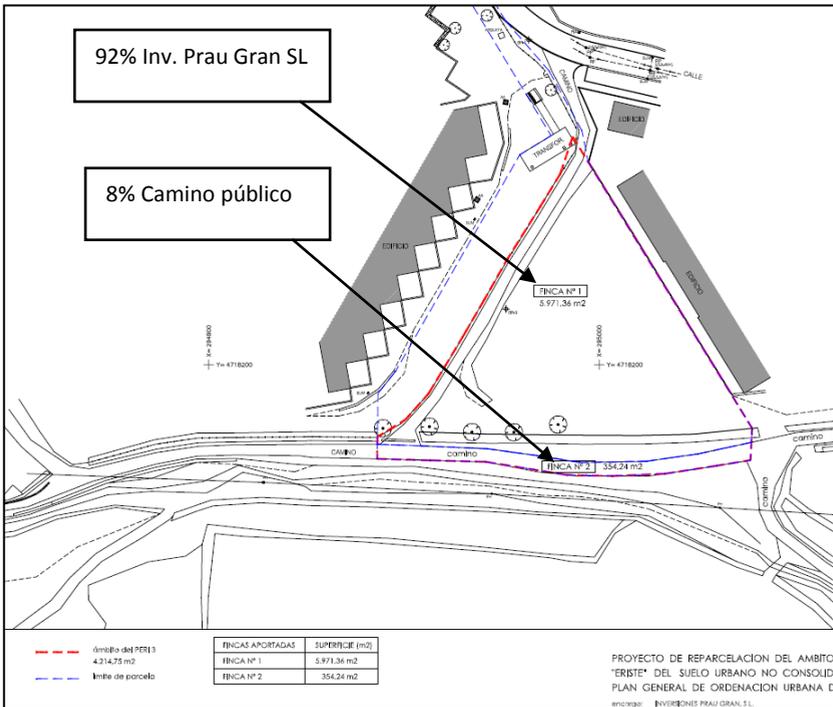


Figura 15. Estructura de la propiedad de PERI 3 “Eriste”. 2017. Plano i.03 Texto Refundido PERI 3.

- Memoria de ordenación. En este apartado se materializa el objetivo de proyectar y diseñar una zona de suelo

residencial que concrete las medidas a adoptar para la protección del ámbito ante posibles avenidas; así como plantear un sistema viario adecuado y coherente a la entidad de la unidad, compatible con los condicionantes de inundabilidad del ámbito y que aproveche la proximidad de viales públicos para potenciar su accesibilidad y conexión con la trama viaria actual y el término municipal de Benasque. Para ello se parte de dos líneas de trabajo que tienen el mismo denominador común, que es el condicionante de inundabilidad:

- Estudio de Inundabilidad específico del ámbito, que plantea el **refuerzo del muro existente paralelo al camino de Anciles** a modo de dique de contención, en el borde del Área de Movimiento de la edificación **hasta una altura de coronación de 1,00 m**. Los niveles del borde del muro, así como las rasantes de las conexiones con la red viaria existente determinan el resto de las bases de la ordenación

- Las conexiones viarias con el exterior del Ámbito, se solucionan mediante la creación de un acceso desde el vial que conecta la carretera A-139 y el área Fluvial 2 de Benasque, a través del cual se accede a una **“plaza” que organiza las circulaciones interiores del Área, los accesos a las viviendas y garajes y los aparcamientos en superficie**. Por otra parte, **se prevé un acceso peatonal complementario y abierto al público al camino de Anciles-Eriste**. Este acceso permitirá mediante un sistema de rampas en su último punto, el acceso peatonal al referido camino, no siendo en ningún caso éstas transversales al flujo de la corriente, como prescribe el informe de Confederación Hidrográfica 2015-OU-115 de 13 de Junio de 2.016.

Un **aspecto importante de la aplicación de los diferentes parámetros urbanísticos** previstos en la ley y que se recogen en este apartado, es **la cuantificación del aprovechamiento lucrativo del PERI**, es decir, de la **superficie destinada finalmente a ser edificable**, y por tanto objeto de venta:

- El aprovechamiento lucrativo se destina en su totalidad a uso residencial por la naturaleza evidente del entorno (vivienda destinada a segunda residencia debido el atractivo turístico y paisajístico del entorno).
- Los coeficientes de edificabilidad y densidad son de  $0.50 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$  y 45 viv./Ha respectivamente.
- La **superficie de la Unidad** es de **4.214,75 m<sup>2</sup>**.

En aplicación del art. 130 del TR de la LUA, y al tratarse de un Bien de Uso y dominio público, **la superficie del camino de Anciles no ha sido computada a efectos del cálculo de la edificabilidad.**

La superficie computada a efectos del cálculo de la edificabilidad será pues:

$$4.214,75 \text{ m}^2 - 354,24 \text{ m}^2: 3.860,51 \text{ m}^2.$$

Aplicando los coeficientes mencionados se obtiene una **edificabilidad de 1.930,26 m<sup>2</sup> y un número máximo de viviendas de 18 unidades.**

**Estos dos parámetros tendrán su especial importancia tanto a la hora de valorar económicamente el suelo finalista, como de elaborar con posterioridad una viabilidad económica de la promoción inmobiliaria a desarrollar.**

La estructura de las **redes de servicios y su conexión con los servicios existentes** es otro de los aspectos fundamentales a resolver por el PERI. No obstante, **la existencia de redes de servicios e infraestructuras generales en las inmediaciones del ámbito, garantizan una adecuada conexión** a los mismos.

A continuación se refieren las infraestructuras más significativas, bien desde el punto de vista de su importancia, o de la problemática que han generado durante la tramitación posterior del PERI una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento:

- **La red de saneamiento se plantea de tipo separativo, recogiendo por un lado las aguas de lluvia y canalizándolas hasta el río Ésera;**

previéndose la **conexión de la red de aguas residuales a la red de saneamiento y depuración de la urbanización “Linsoles”, en virtud de la servidumbre de aprovechamiento conjunto** de la estación depuradora instalada por Invergrupo S.A. (promotora en su día de la urbanización Linsoles). La capacidad de la misma para asumir los nuevos vertidos se justificará más adelante en el apartado que aborda la tramitación del PERI una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento.

**TITULO.-** La finca de Sahun nº: 1863 de que se certifica, aparece inscrita a favor de **INVERSIONES PRAU GRAN SL** con C.I.F.: B99430365, y le pertenece en cuanto a **la totalidad del pleno dominio**. Adquirida por COMPRAVENTA CON SUBROGACION DE HIPOTECA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON Juan Carlos Gallardo Aragón, en Zaragoza, el día 30/01/15 con el número de protocolo 204, según consta en la inscripción 11ª, de fecha cuatro de Marzo del año dos mil quince.

**CARGAS.-**

**SERVIDUMBRE:** **SERVIDUMBRE:** Favorecida como predio dominante con las siguientes servidumbres: A.- Servidumbre de paso rodado por el extremo Norte de uno y otro predio a perpetuidad a favor de la finca inscrita bajo el número 1863 al folio 115 del tomo 382 del Archivo, libro 11 del Ayuntamiento de Sahún. B.- Servidumbre de aprovechamiento conjunto de la estación depuradora que la sociedad Invergrupo S.A ha de instalar en terreno de la finca 1863 de Sahún, constituidas sobre la finca registral 1974 de Sahún =sobre la que se practicó la división horizontal del complejo Linsoles= como predio sirviente.

*Figura 16. Servidumbre de aprovechamiento conjunto. 2007. Certificación Registral Finca 1863 Sahún.*

- **Red de abastecimiento:** Se ha previsto su conexión con la red municipal existente, según las condiciones de suministro facilitadas por el Ayuntamiento de Sahún (ver *Anexo 3* sobre condiciones de suministro para el abastecimiento) y que se exponen en el plano siguiente. Así mismo, tal como se recoge en las conclusiones del informe de Confederación Hidrográfica del Ebro 2.015-OU-115 relativo al PERI 3, sobre demandas hídricas, en él se hace mención expresa a la disponibilidad de recursos hídricos en origen.

**Extracto del Informe de CHE.** (Ver informe completo en *Anexo 4*).

C. En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, **FAVORABLEMENTE** las actuaciones incluidas en el Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 incluido en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de SAHÚN (HUESCA), de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, con arreglo al informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de este Organismo de cuenca de fecha 24 de febrero de 2010.

*Figura 17. Extracto del Informe CHE. 2016 2015-OU-115. Anexo 3.*

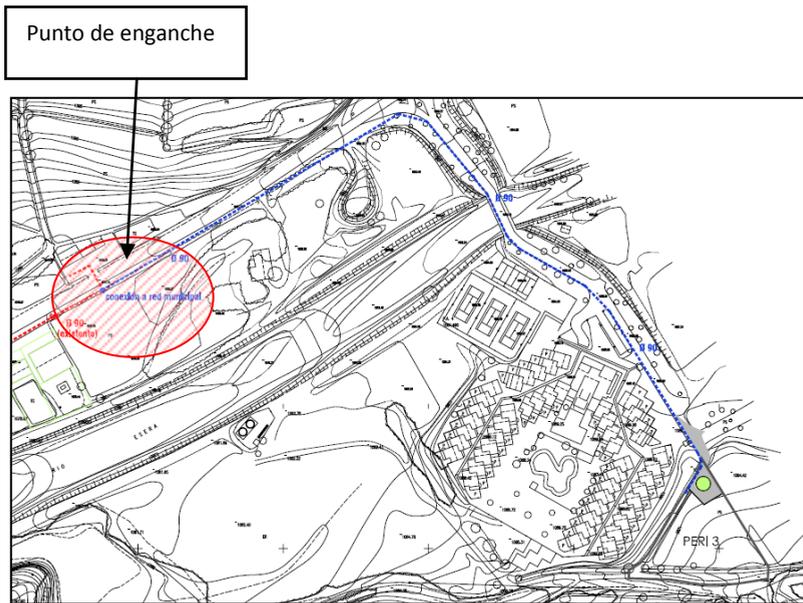


Figura 18. Punto de enganche a conexión de Red Municipal. 2017. Plano o.07

Texto Refundido PERI 3.

- **Red de baja Tensión.** El municipio de Eriste cuenta con compañía distribuidora local. En el caso que nos ocupa, Eléctricas de Eriste dispone de un Centro de Transformación propio con capacidad de suministro suficiente junto al vértice Norte del ámbito. A continuación se representa el punto de acometida al mismo:



Figura 19. Red de baja Tensión. 2017. Plano o.08 Texto Refundido PERI 3.

- Respecto al resto de infraestructuras (alumbrado público, teleco o gas), dada la escasa entidad del ámbito poco hay que indicar al respecto.

### 3.2 Planos de Información, ordenación y Proyecto, incluyendo los mapas de Riesgos detallados.

Además de la Memoria comentada, a ésta le acompaña toda una documentación gráfica que completa el documento elaborado, tal como prevé el artículo 55 del Texto Refundido de la Ley urbanística; acogándose el técnico redactor del PERI a lo previsto en el artículo 65.3 de la misma ley, en relación a los documentos no aportados, por considerar que no guardan relación con la reforma planteada (mapas de riesgos, estudio ambiental, análisis de flujos e intensidades de tráfico, etc).

- Planos de Información: incluyen aspectos como la situación, clasificación según el PGOU, la topografía o los servicios existentes en relación al ámbito PERI 3.
- Planos de ordenación: desarrollan propiamente la propuesta de actuación en el ámbito PERI 3, comprendiendo: la zonificación del suelo, alineaciones y rasantes, área de movimiento, ordenación orientativa, trazado esquemático de las redes de infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, pluviales, baja tensión, etc) y plan de etapas.



### **3.3 Normas urbanísticas.**

En el caso del PERI 3, se han tomado como base las previstas en el Plan General de Ordenación urbana de Sahún, por lo que no introducen novedades al respecto.

### **3.4 Plan de Etapas.**

Dada la entidad del ámbito se prevé su desarrollo en una única etapa. Al mismo tiempo, se estiman en este apartado una serie de plazos para la presentación de los siguientes documentos una vez aprobado definitivamente el Plan Especial: Proyecto de Reparcelación, Proyecto de urbanización, proyecto de edificación, así como para la ejecución material de estos dos últimos documentos.

### **3.5 Evaluación de los costes de urbanización.**

Se indica en el documento elaborado una estimación orientativa de los costes de ejecución de las infraestructuras y obras de urbanización. La finalidad es cuantificar las garantías económicas que el promotor debe aportar para justificar su capacidad para llevar adelante la actuación.

|    | <b>CAPITULO</b>                 | <b>IMPORTE (€)</b> |
|----|---------------------------------|--------------------|
| 1  | Movimiento de tierras           | 11.000 €           |
| 2  | Pavimentación                   | 33.000 €           |
| 3  | Saneamiento                     | 20.000 €           |
| 4  | Abastecimiento                  | 15.000 €           |
| 5  | Comunicaciones                  | 8.000 €            |
| 6  | Red Baja Tensión                | 8.000 €            |
| 7  | Alumbrado Público               | 10.000 €           |
| 8  | Señalización                    | 2.000 €            |
| 9  | Plantaciones y riego            | 4.000 €            |
| 10 | Seguridad y salud               | 3.000 €            |
|    | <b>Ejecución Material</b>       | <b>114.000 €</b>   |
|    | GG y BI (19%)                   | 21.660 €           |
|    | Gestión, proyectos, Tasas (10%) | 11.400 €           |
|    | <b>TOTAL Contrata</b>           | <b>147.060 €</b>   |
|    | IVA (21%)                       | 30.883 €           |
|    | <b>TOTAL</b>                    | <b>177.943 €</b>   |
|    | <b>Garantía Promotor (6%)</b>   | <b>10.677 €</b>    |

Figura 21. Evaluación de los costes de urbanización. 2017. T. Refundido PERI 3.

En cumplimiento del artículo 59 del Texto Refundido de la LUA, y por tratarse de un planeamiento de iniciativa particular, el Promotor se comprometerá a aportar garantía por el 6% del importe total de las obras de urbanización (10.667 €) con el fin de justificar su capacidad económica para afrontarlas.

### 3.6 Anexo correspondiente a los planes de iniciativa de Privada.

Como hemos indicado al comienzo de este apartado, los Planes Especiales de Reforma Interior contarán con las determinaciones y contenidos de los Planes Parciales según prescribe el artículo 65 del TR de la LUA. Así mismo, y por tratarse de un Plan Especial de Iniciativa no municipal, deberán incluir otras determinaciones que se prevén en el artículo 59 de la misma ley urbanística:

*Artículo 59. Documentación.*

*En los planes parciales de iniciativa no municipal, además de la documentación general, habrán de incluirse los siguientes datos y determinaciones:*

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.*
- b) Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.*
- c) Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.*
- d) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.*
- e) **Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento** y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.*

*f) **Medios económicos y garantías** de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.*

*g) Compromiso de garantía por importe del 6 % del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio plan parcial. Esta garantía se aportará con el proyecto de urbanización y será requisito para que las obras de urbanización sean autorizadas.*

Las dos consideraciones más significativas de este artículo hacen referencia a los siguientes aspectos:

1. Compromisos a contraer entre Promotor y Ayuntamiento: es especialmente interesante el que hace referencia a la Cesión por parte del Promotor al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo total (10% sobre 1.930,26 m<sup>2</sup> edificables, es decir 193 m<sup>2</sup>). Dada la escasa entidad del ámbito, se prevé que la cesión se sustituirá por un pago en metálico, en virtud de la valoración de ese aprovechamiento. Esta circunstancia deberá ser recogida en el correspondiente Convenio de Gestión entre las partes.  
No obstante esta cuestión se abordará más en profundidad en un apartado específico de este trabajo.
2. En relación a los medios económicos y garantías para llevar a cabo la actuación, como ya se ha referido en el apartado anterior, se presentará garantía de cumplimiento de los compromisos por importe del 6% del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización (10.667 €).

#### 4 Inicio de la tramitación administrativa. Informe Técnico inicial por parte de los servicios municipales y aprobación inicial.

Llegados a este punto y estando ya el documento técnico PERI elaborado, comienza la tramitación administrativa del mismo para la obtención de la aprobación definitiva del plan Especial.

Para ello, se atenderá a lo previsto en los artículos 57 y 60 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón.

El artículo 57 indica, para los Planes de Iniciativa Municipal el siguiente procedimiento:

*1. La **aprobación inicial** de los planes parciales **corresponde al Alcalde**, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno. **Una vez aprobados inicialmente, se someterán simultáneamente a informe de los órganos competentes y a información pública**, por el plazo mínimo de un mes. **Concluido el periodo de información pública o, en su caso, el plazo de emisión de algún informe sin que se hubiese emitido, si fuere superior, el expediente se someterá a informe del órgano autonómico competente.***

...

*3. **Una vez concluido el trámite de participación pública con los informes sectoriales emitidos, se remitirá el expediente completo al Consejo Provincial***

*de Urbanismo, que emitirá informe siendo **vinculante en caso de ser desfavorable**, ....*

...

*5. **El Ayuntamiento Pleno**, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, **podrá aprobar definitivamente el plan con las modificaciones que procedieren**, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas.*

...

Las particularidades del procedimiento de tramitación para los planes de iniciativa privada viene recogida en el **artículo 60 del Texto**

### **Refundido de la Ley Urbanística de Aragón:**

*1. El procedimiento de aprobación de los planes parciales de iniciativa no municipal será el establecido para los de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades:*

*a) El Alcalde podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales o por insuficiencia de compromisos y garantías suficientes,...*

*b) En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o por silencio, podrá observarse el trámite de información pública y audiencia a los interesados conforme a lo establecido...*

*c) Concluidos los trámites anteriores y remitida, en su caso, la declaración ambiental estratégica, el promotor podrá enviar el expediente para informe al Consejo Provincial de Urbanismo, que dispondrá para emitirlo de un*

*plazo de tres meses, siendo dicho informe vinculante en los supuestos establecidos en el artículo 57.*

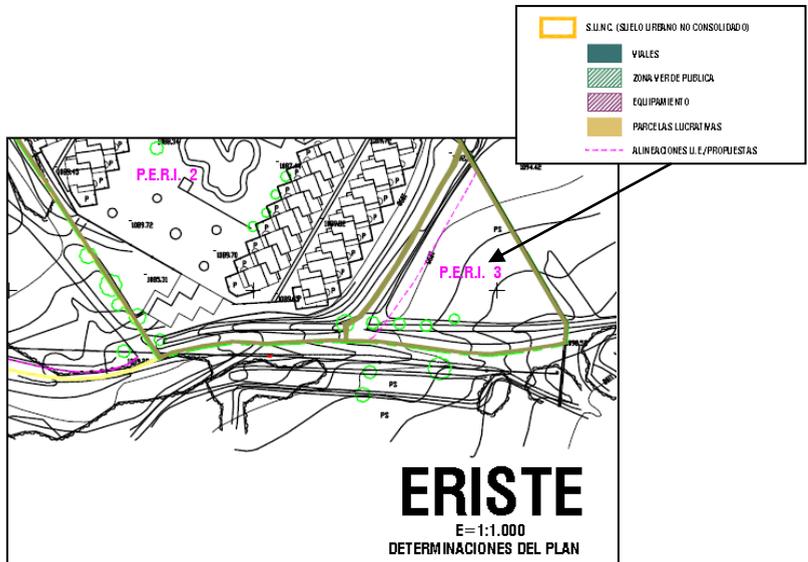
*d) El promotor dispondrá del plazo de un mes para solicitar la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, salvo que el órgano competente emita y notifique al promotor informe desfavorable...*

Por ello, y según recoge la tramitación específica de los planes de Iniciativa Privada, para la aprobación inicial por parte del Alcalde, será necesario que el documento presentado cumpla con todas las exigencias documentales, formales y de garantías exigidas por la Ley Urbanística. Esta circunstancia se ratifica con el correspondiente informe técnico-jurídico municipal.

De entre las subsanaciones requeridas una vez presentada la documentación relativa al PERI 3 en el Ayuntamiento de Sahún, la más significativa hacía referencia a la siguiente circunstancia:

*Según el punto 4 del artículo 61 del TRLUA “los planes especiales desarrollan y complementan las determinaciones del plan general de ordenación urbana (...) sin alterar en modo alguno la ordenación estructural”. El Plan General propone una alineación de la U.E. que conecta el PERI 2, el PERI 3 y la ZONA URBANIZABLE 3; esta alineación NO se respeta por el PERI, ni se propone otra alternativa de conexión. Se recomienda mantener el paso abierto y buscar una*

*solución que resuelva los posibles problemas de inundabilidad sin comprometer la seguridad”.*



*Figura 22. Alineaciones propuestas PERI 3. 2017. Plano 9. Anexo 1.Determinaciones.*

Se trataba de una objeción muy importante, ya que ponía en duda no ya la ordenación planteada, sino la imposibilidad de cumplir con la determinación de inundabilidad ya comentada, por la imposibilidad de garantizar la continuidad del muro de contención que separa el ámbito del camino en toda su longitud.

Ante este requerimiento, el técnico redactor del PERI argumentó lo siguiente:

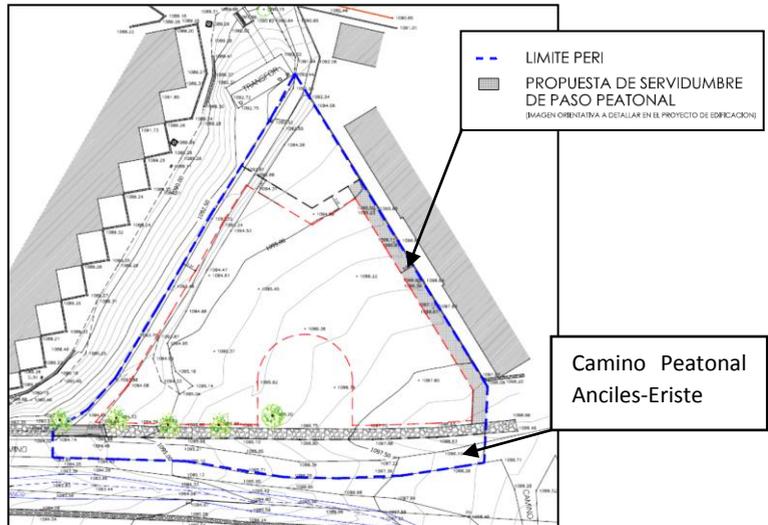
*El PGOU de Sahún, en su Plano 9. "ERISTE. Determinaciones del Plan", distingue claramente entre la "DETERMINACIÓN" de **ALINEACIONES** en Suelo Urbano Consolidado, y la "**PROPUESTA**" de alineaciones en **Suelo Urbano No Consolidado. No sugiriendo el tratamiento de vial a esa alineación "PROPUESTA".***

***El PERI plantea, tal como exige el PGOU para este ámbito: "resolver el problema de circulación y accesos desde el Término Municipal de Benasque, así como los problemas de inundabilidad".***

*Así mismo, y dado que **el estudio de inundabilidad específico del ámbito, aprobado por la CHE con número de expediente 20006-O-1733 indica que la medida correctora propuesta en el apartado de conclusiones, para evitar los daños de una crecida del barranco de "Mata Somers" o "Sabatera", es el cierre de los pasos abiertos en el muro existente; y por otra parte la propia CHE indica en su informe que las futuras actuaciones en el PERI susceptibles de ser informadas favorablemente, deberán contemplar lo considerado en el estudio específico del ámbito PERI 3 aportado, no se considera conveniente mantener el paso abierto.***

***No obstante, por todo ello y atendiendo al requerimiento municipal de permitir el acceso peatonal al camino de Anciles a través del ámbito PERI3, se***

*prevé la futura constitución de una servidumbre de paso a detallar en el convenio de gestión a suscribir entre las partes, tal como se recoge en el plano número "o.10 Propuesta de servidumbre de paso peatonal", aportado como documentación gráfica junto a este documento.*



*Figura 23. Propuesta de servidumbre de paso peatonal. 2017. Plano o.11 Texto Refundido PERI 3.*

Argumento que finalmente fue aceptado por el técnico municipal obteniéndose así la aprobación inicial del PERI, tal como se recoge a continuación en la publicación del Boletín Oficial de la Provincia de Huesca:

|   |   |        |
|---|---|--------|
| 27 Agosto 2015  | Boletín Oficial de la Provincia de Huesca   | Nº 163 |
|    | <b>ADMINISTRACIÓN LOCAL</b><br><b>AYUNTAMIENTOS</b><br><b>AYUNTAMIENTO DE SAHÚN</b> | 4673   |
| ANUNCIO   |   |        |
| <p>Aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía número 159/2015, de fecha 26 de agosto de 2015, el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 de Eriste, Suelo Urbano No Consolidado del P.G.O.U. de Sahún, se somete a información pública por plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca.</p> |   |        |
| <p>Durante dicho plazo, podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales arriba referenciadas, para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.</p>   |   |        |
| <p>Quedan suspendidas las licencias de parcelación, edificación y demolición en el ámbito PERI 3 de Eriste, Suelo Urbano No Consolidado del P.G.O.U. de Sahún, ya que suponen una modificación del régimen urbanístico vigente.</p>   |   |        |
| <p>Sahún, 26 de agosto de 2015. La Alcaldesa, Lourdes Ascaso Dieste</p>   |   |        |

*Figura 24. Publicación aprobación PERI 3. 2015. BOPH.*

## 5 Apertura del periodo de información a pública y solicitud de Informes Sectoriales.

Tal como se indica en la resolución de Aprobación Inicial adoptada por el Ayuntamiento de Sahún comienza a partir de este momento, como prevé el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, el plazo de 1 mes para someter el Plan a **Información Pública**.

Así mismo, se solicitarán desde el Ayuntamiento los **Informes Sectoriales** pertinentes con carácter previo a la solicitud de Informe vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH).

Se hace a continuación un repaso de las circunstancias más significativas de este proceso durante cada uno de los trámites que comprende:

### 5.1 Información pública.

Las únicas alegaciones presentadas durante el trámite de exposición a público del Plan Especial han procedido de la vecina Comunidad de Propietarios Linsoles, limítrofe por el Oeste con el PERI 3.

Si bien estas alegaciones fueron de lo más dispar llegando en muchos de los casos a rayar el nivel de la ocurrencia, tan solo dos de ellas requirieron del Ayuntamiento la aclaración específica por parte del promotor del PERI:

- a. Sobre la autorización para la utilización de la depuradora de aguas residuales de la que son titulares.

En relación a lo cual el Promotor del PERI aclaró lo siguiente:

*“... la utilización de la depuradora de la Comunidad de Propietarios de Linsoles, ... queda amparada por:*

- *Inscripción en el registro de la Propiedad de Escritura de 29 de abril de 1988. Estatutos de regulación de la Comunidad de Propietarios Apartahotel Linsoles.*
- *Documento privado de servidumbres de 26 de agosto de 1988 (intervienen Invergrupo S.A. -Linsoles- y Benasque Club S.A. - Fincas de Carlos Fernandez-Sanguino Paz-).*
- *Escritura de Servidumbres de 9 de noviembre de 1989. Comparecen: Benasque Club S.A., Inmobiliaria Rio Esera S.A. (propietaria de la finca 219, actualmente propiedad de Inmobiliaria Riba S.A.) e Invergrupo S.A.*

Conjunto de documentos privados y públicos aportados junto al expediente y que se plasman en la relación de servidumbres con las que se ve favorecida la finca 1863 de Sahún, en la que se incluye el PERI 3 de Eriste. Circunstancia inscrita en el registro de la Propiedad de Boltaña, según nota simple que se extracta a continuación:

CARGAS PROPIAS

SERVIDUMBRE: SERVIDUMBRE: Favorecida como predio dominante con las siguientes servidumbres: A.- Servidumbre de paso rodado por el extremo Norte de uno y otro predio a perpetuidad a favor de la finca inscrita bajo el número 1863 al folio 115 del tomo 382 del Archivo, libro 11 del Ayuntamiento de Sahún. B.- Servidumbre de aprovechamiento conjunto de la estación depuradora que la sociedad Invergrupo S.A ha de instalar en terreno de la finca 1863 de Sahún, constituidas sobre la finca registral 1974 de Sahún =sobre la que se practicó la división horizontal del complejo Linsoles= como predio sirviente.

*Figura 25. Extracto nota simple Servidumbre de aprovechamiento conjunto.*

*2017. Registro de la Propiedad de Boltaña.*

- b. Sobre la capacidad de esta misma depuradora para dar servicio al nuevo desarrollo.

Respecto a las dudas planteadas por los titulares de la depuradora (Comunidad de Propietarios) en relación a su capacidad para absorber los nuevos vertidos de aguas residuales, el Promotor aportó el Proyecto de dicha depuradora, que dio lugar a la autorización de vertido de CHE del año 1.996; una vez analizado por técnico competente.

En el mismo se estimaba una capacidad de depuración  $200 \text{ m}^3/\text{día}$  para 950 personas equivalentes, que venían a suponer unos  $45.000 \text{ m}^3/\text{año}$ .

Estudios posteriores llevados a cabo en el año 2.008 para la implantación de una depuradora conjunta para todo el municipio de Sahún, fijaban las necesidades reales de depuración en 12.000 m<sup>3</sup>/ año ya que la demografía real de la urbanización era muy inferior a la considerada inicialmente.

Por ello, el Promotor del PERI concluía en su escrito de subsanación lo siguiente:

*"Es por ello, que si la capacidad inicial de la depuradora (45.000 m<sup>3</sup>/ año), casi cuadruplica los nuevos estándares (de 12.000 m<sup>3</sup>/ año), ésta no tendrá ningún problema para asumir los nuevos vertidos resultantes de la urbanización del PERI 3, con una contribución estacional de 45 habitantes (18 viviendas \* 2,5 habitantes/ vivienda = 45 hab.) según los estándares recogidos en el "Estudio demográfico del Proyecto Básico de la EDAR de Benasque y Sahún".*

Con lo que las aclaraciones derivadas del proceso de información Pública resultaron definitivamente suficientes.

Así mismo, se solicitarán desde el Ayuntamiento los informes Sectoriales pertinentes con carácter previo a la solicitud de Informe vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

A continuación se repasan los Informes Sectoriales de los organismos competentes previstos en el TR de la LUA:

### 5.2 Informe de la Dirección General de Patrimonio y Cultura del Gobierno de Aragón, demarcación de Huesca.

En cumplimiento de la ley 3/ 1999 de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés en lo que es materia de su competencia, resolvió "**autorizar**" el Plan Especial de Reforma Interior PERI 3 de Eriste. Sahún.

Se acompaña Informe de Patrimonio como *Anexo 5* al presente trabajo.

### 5.3 Informe del Instituto Aragonés del Agua.

Se trata del organismo encargado de la ordenación de la Gestión del Agua en Aragón.

La ley 6/2001 de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en su artículo 22, preceptúa la elaboración de informe por parte de este Instituto en relación a las diferentes figuras urbanísticas en general, y respecto a los Planes especiales en particular.

Como conclusión a su informe, este organismo informe Positivamente el Plan Especial del ámbito PERI 3 de Eriste.

Se acompaña Informe del Instituto Aragonés del Agua como *Anexo 6* al presente trabajo.

#### 5.4 Informe del Servicio General de Protección Civil.

Volviendo sobre aspectos tratados en puntos anteriores del trabajo, es el momento de recordar lo que el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en sesión celebrada con fecha 22 de abril de 2015, acordó en relación al ámbito PERI 3 de Eriste:

*“Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Sahún en lo que respecta al ámbito del PERI 3 de Eriste, si bien **deberán incorporarse como determinaciones del ámbito las Previsiones incluidas en el Punto B del informe de la CHE de fecha 28 de abril de 2.011. En especial deberá atenderse a efectos del PERI, a las directrices de planeamiento establecidas en dicho punto del mismo informe**”.*

*“B. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el PERI 3 previsto en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Sahún (Huesca), suscrito en Julio de 2.010 por el arquitecto....  
... en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca del instrumento de planificación urbanística que desarrolle el ámbito y de las actuaciones de defensa o*

*canalización que se pretendan realizar en relación con el barranco Mata-Somers.*

***En la futura tramitación del PERI 3 de Eriste, se deberán solicitar los pertinentes Informes de Protección Civil del Gobierno de Aragón y Confederación Hidrográfica del Ebro.***

Por lo que el informe de Protección Civil es en todo caso preceptivo según indicación del Propio Consejo Provincial del Urbanismo de Huesca.

Este informe, que también resolvió favorablemente el Plan Especial PERI 3 de Eriste aprobado inicialmente, recoge entre sus prescripciones una circunstancia que ya había sido referida por el Autor del PERI tras la petición inicial del Ayuntamiento de mantener el acceso rodado al camino de Anciles a Eriste, en contra de los criterios de inundabilidad:

En conclusión, desde el punto de vista de la Protección Civil, considerando la escasa entidad superficial del PERI, en términos relativos, su localización en un entorno urbanizado y visto que el principal riesgo que afecta a los terrenos es el asociado a la inundabilidad respecto al que se adoptan unas medidas de protección, se **informa favorablemente** el *Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3, “Eriste”. Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Sahún*, condicionado al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

PRESCRIPCIONES:

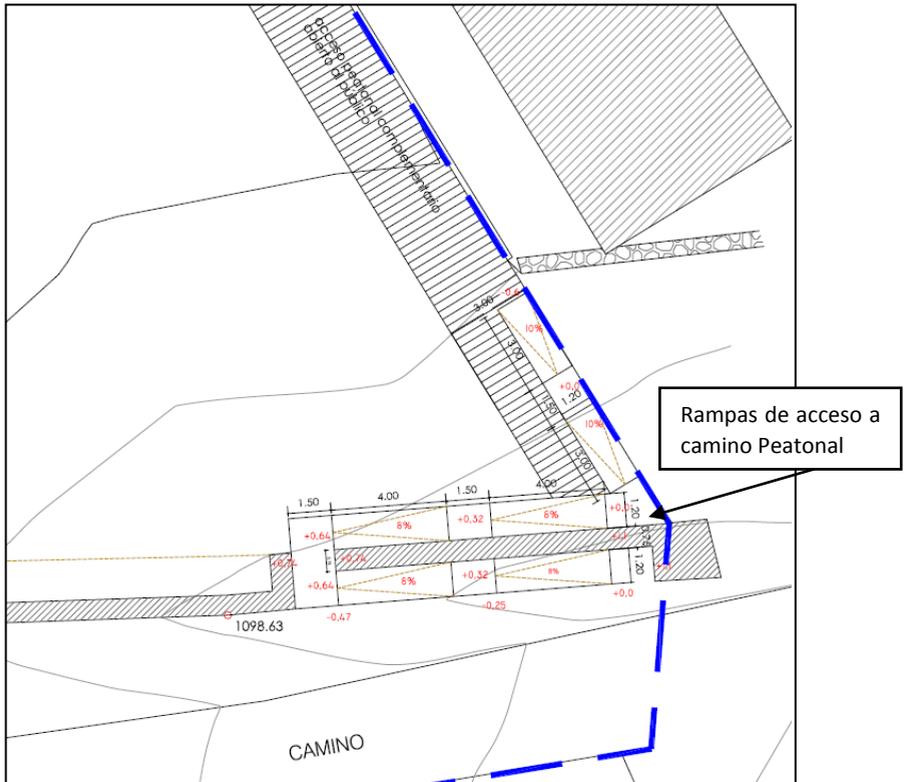
1ª.- El ayuntamiento será responsable de revisar periódicamente el estado del muro que protege el ámbito del PERI 3 frente a las avenidas del barranco de Mata-Somers, realizando en su caso las reparaciones que procedan al objeto de garantizar su eficacia. Se propone que esta periodicidad sea anual y en todo caso, siempre después de un episodio de crecida.

2ª.- No se consideran adecuadas actuaciones que impliquen la permeabilización de este muro, salvo que se justifique que no incrementan el riesgo de inundación del ámbito, siendo a priori más adecuada la propuesta del estudio de inundabilidad en el sentido de realizar rampas que permitan los accesos sin comprometer la seguridad.

*Figura 26. Prescripción de evitar acceso rodado camino peatonal Anciles a Eriste contra los criterios de inundabilidad. 2.015. Anexo 7. Informe positivo Protección Civil.*

Como puede comprobarse, se prescribía no permeabilizar el muro de protección manteniendo pasos abiertos, proponiendo en todo caso, salvar el mismo mediante rampas que no comprometieran la seguridad frente al riesgo de inundación.

Esta es la solución que finalmente se adoptó en la ordenación del PERI para permitir el acceso peatonal al camino de Anciles a Eriste:



*Figura 27. Esquema de rampas que salvan el muro de protección del PERI 3 sin disminuir la eficacia del mismo en caso de desbordamiento del barranco. 2017.*

*Plano o.12 Texto Refundido PERI 3.*

Se acompaña Informe del Servicio General de Protección Civil como **Anexo 7** al presente trabajo.

## 5.5 Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro.

Al igual que en el caso del Informe de Protección Civil, el informe de Confederación Hidrográfica del Ebro fue prescrito por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca al aprobar definitivamente el PGOU de Sahún en relación al ámbito PERI 3 de Eriste:

*“Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Sahún en lo que respecta al ámbito del PERI 3 de Eriste, si bien **deberán incorporarse como determinaciones del ámbito las Previsiones incluidas en el Punto B del informe de la CHE de fecha 28 de abril de 2.011.** En especial deberá atenderse a efectos del PERI, a las directrices de planeamiento establecidas en dicho punto del mismo informe”.*

*"B. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, INFORMAR FAVORABLEMENTE el PERI 3 previsto en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Sahún (Huesca), suscrito en Julio de 2.010 por el arquitecto....  
... en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca del instrumento de planificación urbanística que desarrolle el ámbito y de las actuaciones de defensa o canalización que se pretendan realizar en relación con el barranco Mata-Somers.*

***En la futura tramitación del PERI 3 de Eriste, se deberán solicitar los pertinentes Informes de Protección Civil del Gobierno de Aragón y Confederación Hidrográfica del Ebro.”***

Las conclusiones del nuevo informe de Confederación relativo al PERI 3 y tramitado con nº de expediente 2.015-OU-115, recogen las siguientes determinaciones:

A. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, se considera que las futuras actuaciones contempladas en el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 de Eriste, en el término municipal de Sahún (Huesca), serías susceptibles de ser informadas favorablemente, siempre y cuando sean autorizadas previamente por parte de este Organismo las medidas adoptadas frente al riesgo de inundación del ámbito.

Con antelación al desarrollo del PERI 3 se deberá presentar el Estudio de Detalle del ámbito que incluya, en función de la medida adoptada frente al riesgo de inundación:

- Proyecto de ejecución del muro de contención, en el que además de definirlo morfológica y estructuralmente a nivel de proyecto constructivo, se deberá evaluar la modificación que supone el mismo para las condiciones de inundabilidad del entorno, con especial atención tanto en la zona de finalización del muro y su integración en el terreno existente como aguas abajo del mismo. Asimismo se deberá incluir un nuevo análisis de las condiciones de inundabilidad del entorno en la situación actual y tras la construcción de la nueva estructura, el cual se realizará con los caudales circulantes estimados para el barranco Matasomers en el estudio de inundabilidad aportado en el expediente de referencia 2006.O.1732. Por último, señalar que el muro no podrá presentar ningún tipo de discontinuidad por debajo de la cota alcanzada por la lámina de inundación correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años, ni plantearse la existencia de obstáculos transversales al flujo, como sería el caso de las rampas de acceso, que modifiquen y disminuyan la sección de desague del barranco.

*Figura 28. Determinaciones en las conclusiones de informe de Confederación relativo al PERI 3. Año 2.016. Informe CHE Nº de expediente 2.015-OU-115.*

Dado que en este informe también se hablaba de la medida alternativa de construir un canal para proteger el ámbito PERI 3 frente al riesgo de inundabilidad, como se ha explicado en detalle en el apartado 2.1 de este trabajo; a la vista de este informe el Ayuntamiento de Sahún requirió a la Propiedad para que aportase documento justificativo, desde el punto de vista del Interés General, que justificara la medida adoptada para proteger el ámbito PERI 3 desde el punto de vista de la inundabilidad.

**Asunto: Requerimiento documentación**

Visto que en fecha 27 de junio de 2016 y número de registro en el Ayuntamiento de Sahún, tuvo entrada Comunicación de informe urbanístico del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Ebro, en relación con el Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito PERI 3 de Eriste, en el que se indica:

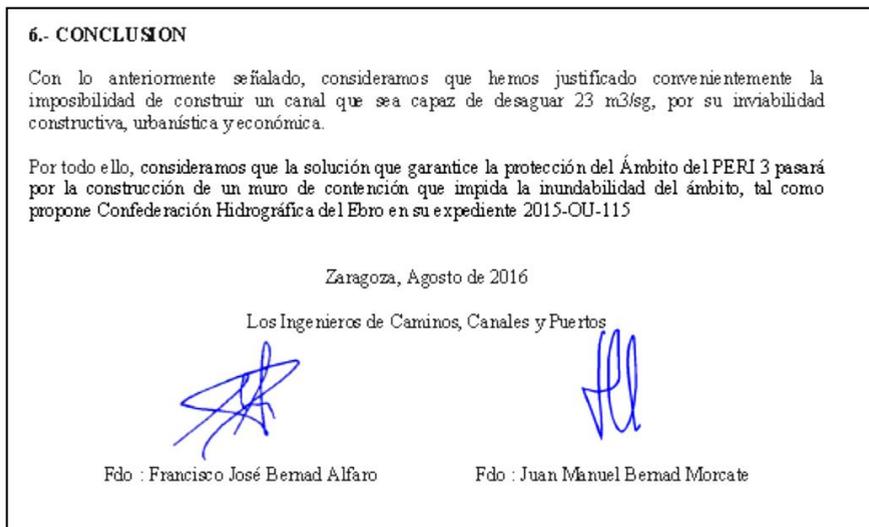
*“...por parte de este Organismo de Cuenca se consideran susceptible de ser informadas favorablemente como medidas de protección ante el riesgo de inundación del PERI 3, tanto la reconstrucción del muro existente en el extremo sur del sector como la ejecución de un canal de desagüe por el límite este del ámbito.”*

Vistas las alegaciones presentadas por Don \_\_\_\_\_ de DNI: \_\_\_\_\_, actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_, con fecha 12 de mayo de 2016.

Mediante el presente, se le requiere para que presente en las oficinas del Ayuntamiento de Sahún, documento suficiente, que atendiendo al interés general, indique la medida de protección a adoptar ante el riesgo de inundación del PERI 3, para disponer de los elementos esenciales para resolver.

*Figura 29. Requerimiento Ayuntamiento de Sahún. 2016. Ayuntamiento de Sahún.*

Las conclusiones del documento presentado a este requerimiento respecto a la única alternativa viable para solucionar el problema de la de inundabilidad del PERI 3 (ejecución de muro de contención) se extractan a continuación; pero para más detalle se incluyen como *Anexo 2* al presente trabajo:



*Figura 30. Conclusiones informe Eriste Requerimiento Municipal- PERI 3. 2016.*

CADISA

Así mismo, se acompaña Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro relativo al PERI 3, como *Anexo 3* al presente trabajo

## 6 Informe vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. Aprobación Definitiva del Plan Especial.

Llegados a este punto, y disponiendo de todos los informes sectoriales necesarios relativos al Plan Especial presentado y habiéndose llevado a cabo así mismo la exposición a Público, ya solamente falta para concluir la tramitación el Informe Vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH).

Así lo prevé el artículo **57 del TR de la LUA**:

...

***3. Una vez concluido el trámite de participación pública con los informes sectoriales emitidos, se remitirá el expediente completo al Consejo Provincial de Urbanismo, que emitirá informe siendo vinculante en caso de ser desfavorable, ....***

...

Por ello, el Ayuntamiento remite el expediente completo a este organismo consultivo para su autorización con carácter previo a su aprobación definitiva.

Aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía número 159/2015, de fecha 26 de agosto de 2015, el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 de Eriste, Suelo Urbano No Consolidado del P.G.O.U. de Sahún, una vez concluido el trámite de participación pública con los informes sectoriales emitidos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.3 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; se solicita informe de la Administración referenciada, a cuyos efectos se le remiten los siguientes documentos:

1. Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 3 PERI 3 “Eriste”, Suelo Urbano no consolidado, P.G.O.U. De Sahún.
2. Documento de Subsanciones.
3. Plano 0.06.c. ORDENACIÓN, Esquema red de saneamiento.
4. Copia de la solicitud tramitación P.E.R.I. 3.
5. Copia Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca- Levantamiento suspensión PERI 3
6. Copia Informe Técnico Municipal favorable.
7. Copia Resolución de Alcaldía, número 159/2015. Aprobación inicial PERI 3.
8. Copia Anuncios Exposición Pública.
9. Copia Resolución de Alcaldía, número 202/2015. Ampliación plazo exposición pública Aprobación inicial PERI 3.
10. Copia Anuncios Exposición Pública.
11. Copia de los Informes favorables de las administraciones sectoriales.
12. Copia del Certificado de alegaciones presentadas.
13. Copia alegaciones presentadas.
14. Copia informes técnicos- jurídicos de resolución de alegaciones.
15. Copia requerimiento documentación solución problema de inundabilidad.

Sin otro particular se despide atentamente.

En Sahún, a miércoles, 3 de agosto de 2016

*Figura 31. Remisión del expediente al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2016. Ayuntamiento de Sahún.*

- a. En el **primer informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca** relativo al PERI 3, elaborado tras **sesión celebrada el 28**

**de Septiembre de 2.016**, se requería aclarar como cuestiones más significativas, las siguientes:

- Cuestiones Relativas a Circulación Accesos.

En relación a lo cual indicaba el informe:

b) El art. 3.1.7 del PGOU establece que el PERI 3 deberá resolver el problema de circulación y accesos desde el término municipal de Benasque. Debe valorarse si la solución propuesta para el acceso al ámbito da adecuado cumplimiento a esta exigencia. Cabe recordar que el plano nº9 del PGOU de Sahún recoge como propuesta un viario de 10 m de anchura junto al límite oeste del ámbito.

La ordenación pormenorizada del Plan Especial no contempla dicho vial. El único viario de acceso previsto en el PERI no permite el cruce de dos vehículos ya que, según medición sobre los planos aportados (que no están acotados), tiene una anchura aproximada de 4 m en su punto más estrecho. Por ello sería necesario aumentar la anchura de dicho vial o bien prever un acceso complementario, condicionado éste en todo caso a su autorización por parte del organismo de cuenca.

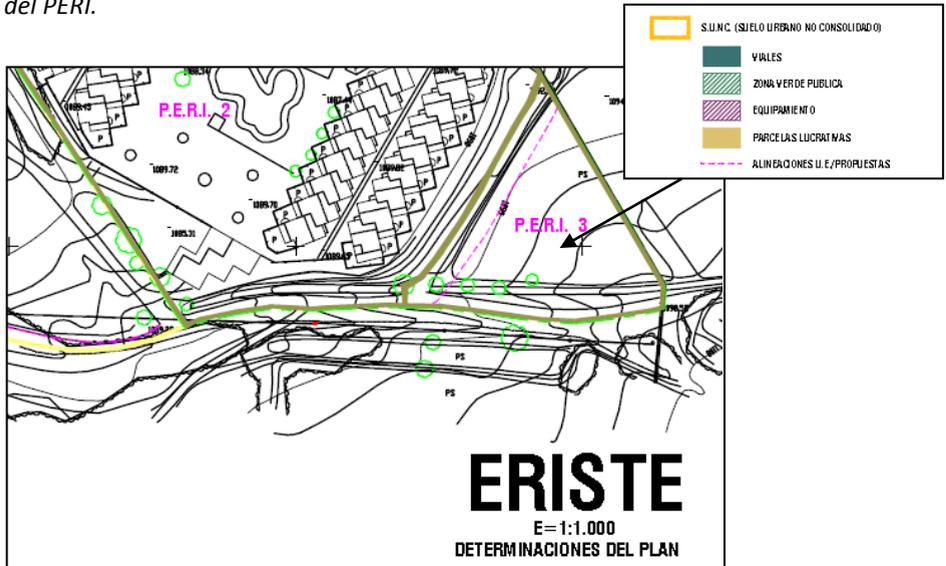
*Figura 32. Informe Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2016.*

*Ayuntamiento de Sahún.*

La cuestión relativa al viario de 10 m. de anchura junto al límite oeste del ámbito ya fue abordada con anterioridad a la aprobación inicial del PERI, por lo que en el mismo sentido se contestó por parte de la Propiedad:

*El PGOU de Sahún, en su Plano 9. "ERISTE. Determinaciones del Plan", distingue entre la "DETERMINACIÓN" de ALINEACIONES en Suelo Urbano Consolidado, y la "PROPUESTA" de alineaciones en Suelo Urbano No Consolidado. No*

*sugiriendo el tratamiento de vial a esa alineación "PROPUESTA". Vial que por otra parte carece de utilidad si se atiende a los condicionantes de inundabilidad, que en todo momento se han tenido en cuenta en el desarrollo del PERI.*



*Figura 33. Determinaciones del PGOU. 2017. Plano 9. Anexo 1.*

### *Determinaciones.*

En relación a la anchura del viario de acceso al PERI se indicó lo siguiente:

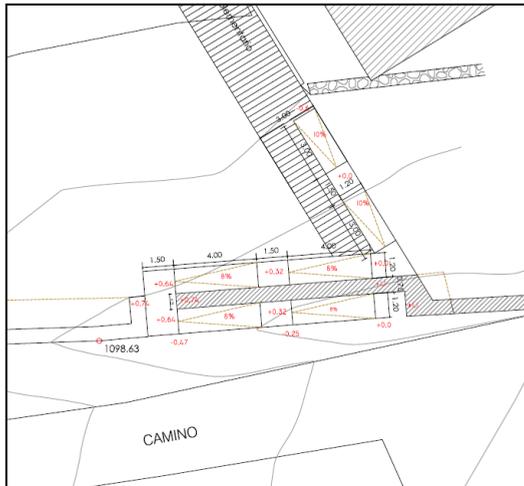
*Con el fin de aclarar las dudas existentes sobre la anchura libre del mismo, se aporta como Anexo 1 "Plano de Ordenación o.03'. Definición Geométrica/*



Así mismo, también se indicó en relación a la cuestión de los accesos:

"... se prevé un **acceso peatonal complementario y abierto al público** al camino de Anciles-Eriste.

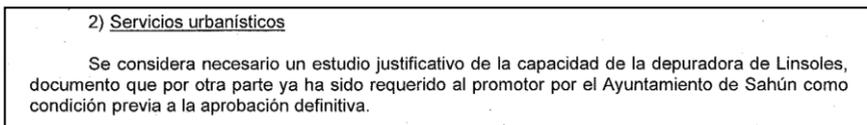
Este acceso supone una superficie urbanizada adicional de 180 m<sup>2</sup>, que además de "ordenar" los retranqueos respecto a las vecinas edificaciones del Área Fluvial 2 de Benasque, permitirá mediante un sistema de rampas en su último punto el acceso peatonal al referido camino, **no siendo en ningún caso éstas transversales al flujo de la corriente** como prescribe el informe de Confederación Hidrográfica 2015-OU-115..."



Circunstancia que ya ha sido comentada en detalle con anterioridad.

- Cuestiones relativas a la capacidad de la depuradora.

El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca indicaba:



*Figura 36. Informe Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2016.*

*Ayuntamiento de Sahún.*

En relación a esta cuestión, indicar que la Propiedad se remitió a la información que había aportado al Ayuntamiento meses antes y que por error no fue remitida por éste a la Comisión.

Así mismo, esta cuestión ha sido tratada en profundidad en el apartado 5.1 Información Pública, apartado b) de este trabajo; donde se expone la capacidad suficiente de la depuradora de Linsoles para hacer frente a los nuevos vertidos.

- Justificación de la solución adoptada para resolver el problema de inundabilidad.

El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca indicaba:

### 3) Informes sectoriales

Se deberá atender al contenido de los informes sectoriales emitidos respecto al Plan Especial. Cabe recordar que el art. 3.1.7 del PGOU establece que el PERI deberá resolver los problemas de inundabilidad del ámbito. Respecto a esta cuestión en particular se tendrá en cuenta lo siguiente:

Como ya se ya expuesto, el PERI aprobado inicialmente contempla como medida de protección frente a posibles inundaciones, en su apartado 4.3, la reconstrucción del muro existente paralelo al camino de Anciles a modo de mota de protección hasta una altura de coronación de 1 m. La documentación indica que dicho muro será reconstruido en las zonas en las que ha sido destruido, consiguiendo de este modo su continuidad, y la protección del ámbito ante posibles avenidas.

Posteriormente, el informe de la CHE (junio 2016) señala en sus consideraciones que el muro no podrá presentar ningún tipo de discontinuidad por debajo de la cota alcanzada por la lámina de inundación correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años, ni plantearse la existencia de obstáculos transversales al flujo, como sería el caso de las rampas de acceso, que modifiquen y disminuyan la sección de desagüe del barranco.

Indica también el organismo de cuenca que puede plantearse una medida de protección alternativa al muro, consistente en la ejecución de un canal de desagüe por el límite este del ámbito.

Basándose en estos aspectos el informe de la CHE tiene carácter favorable “a priori” si bien condiciona el desarrollo del PERI a que las medidas adoptadas frente al riesgo de inundación sean autorizadas previamente por la CHE, estableciendo la obligación de presentar un estudio de detalle que incluya la definición técnica de la medida finalmente adoptada frente al riesgo de inundación (muro de contención o canal de desagüe) debiendo ajustarse esa medida a una serie de condiciones generales y específicas establecidas en el propio informe.

Según se deduce del requerimiento realizado por el Ayuntamiento al promotor en agosto de 2016, no se ha concretado todavía la solución definitiva respecto a esta cuestión, por lo que no es posible pronunciarse al respecto.

*Figura 37. Informe Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2016.*

*Ayuntamiento de Sahún.*

La justificación a esta cuestión ya ha sido desarrollada en el apartado 5.5 Informes Sectoriales, Informe de CHE. En el momento de realizar su

Informe el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, el Ayuntamiento de Sahún no había remitido el documento aportado por la Propiedad en relación a la medida adoptada para solucionar el problema de inundabilidad.

Las conclusiones del documento presentado a este requerimiento se extractan a continuación, pero para más detalle se incluye el informe completo como *Anexo 2* al presente trabajo:

**6.- CONCLUSION**

Con lo anteriormente señalado, consideramos que hemos justificado convenientemente la imposibilidad de construir un canal que sea capaz de desaguar 23 m<sup>3</sup>/sg, por su inviabilidad constructiva, urbanística y económica.

Por todo ello, consideramos que la solución que garantice la protección del Ámbito del PERI 3 pasará por la construcción de un muro de contención que impida la inundabilidad del ámbito, tal como propone Confederación Hidrográfica del Ebro en su expediente 2015-OU-115

Zaragoza, Agosto de 2016

Los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos



Fdo : Francisco José Bernad Alfaro                      Fdo : Juan Manuel Bernad Morcate

*Figura 38. Conclusiones informe Eriste Requerimiento- PERI 3. 2016. CADISA*

- b. En el **segundo informe** del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca relativo al PERI 3, **elaborado tras sesión celebrada el 21 de Diciembre de 2.016**, se requería como aclaraciones más significativas, las siguientes:

- Circulación y accesos:

El nuevo informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, indica en relación a este aspecto lo siguiente:

b) En cuanto al acceso peatonal complementario al camino de Anciles-Eriste, y según lo grafado en el nuevo plano o.13, en apariencia la solución diseñada ocuparía parcialmente terrenos de la vecina Área Fluvial 2 de Benasque, cuestión que debe aclararse.

*Figura 39. Informe Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2016.*

*Ayuntamiento de Sahún.*

A la vista de los planos aportados en el PERI esta situación parece cierta:

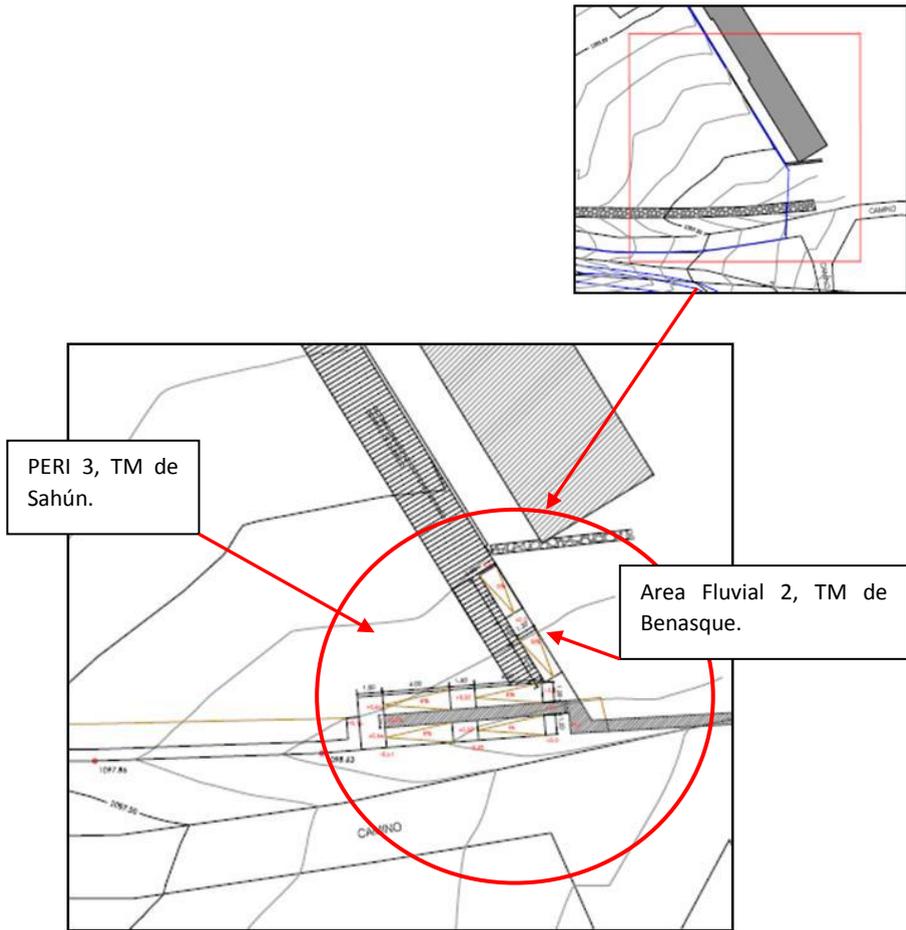
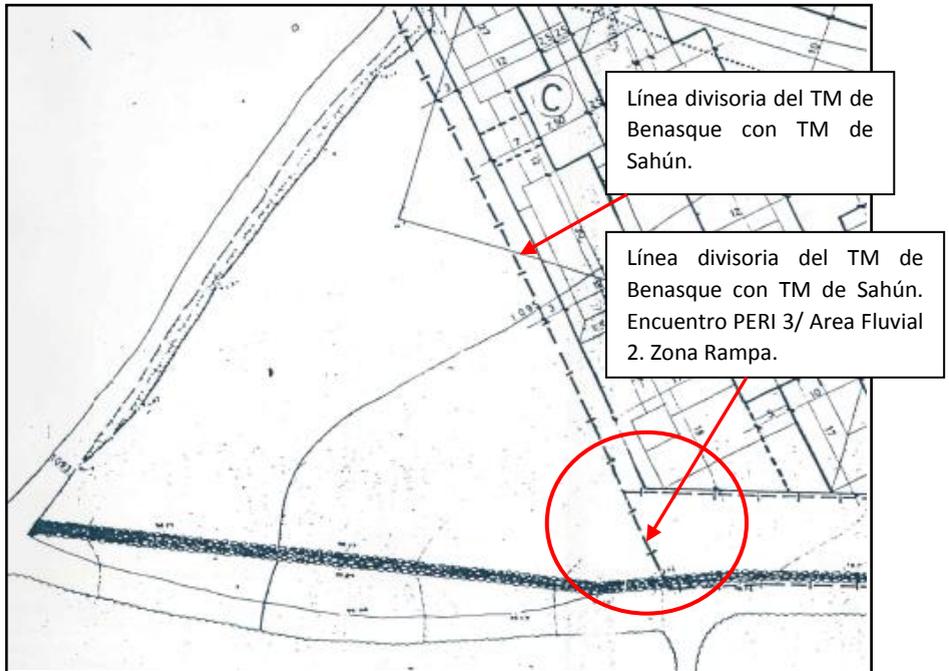


Figura 40. Plano de Ordenación o.13. 2017. Texto Refundido PERI 3

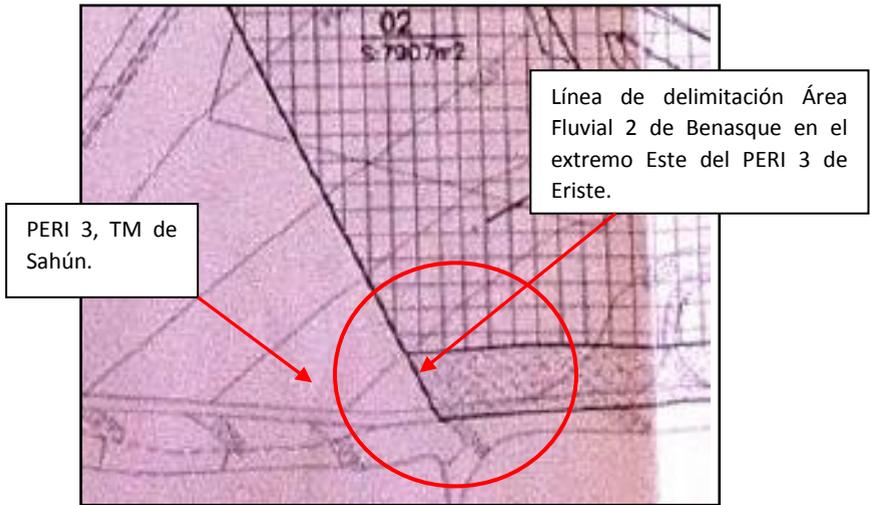
Analizada la cartografía existente relativa a esa zona:

- Plan Parcial del Área Fluvial 2 de Benasque, Plano de Parcelación de 1.991.



*Figura 41. Plano de Reparcelación. 1991. Cartografía del Plan Parcial del Área Fluvial 2 de Benasque.*

- Plan Parcial del Área Fluvial 2 de Benasque, Refundido, plano de Zonificación y usos del año 2.002.



*Figura 42. Plano de zonificación y usos. 2002. Cartografía del Plan Parcial del Área Fluvial de Benasque.*

Una vez revisada toda la cartografía disponible en relación a esa zona, se puede apreciar una pequeña discrepancia de trazado entre la realidad, concordante con los planos de Información iniciales del PERI, y los de Ordenación aportados; justo en el tramo final del lindero Este del ámbito PERI 3 con el término Municipal de Benasque, casi alcanzando el camino de Anciles a Eriste, donde está prevista la ubicación de las rampas descritas en el plano O.13 del acceso peatonal complementario a dicho camino.

Estando en todo caso las rampas dentro del Término Municipal de Sahún. No obstante, como consecuencia de este error, se han producido pequeños ajustes en superficie que afectan tanto a la documentación gráfica como escrita del Plan Especial, pero cuyos efectos desde el punto de vista del aprovechamiento son inferiores al 1 %.

La Propiedad acaba concluyendo que:

*“... la solución de acceso peatonal propuesta no ocupa terrenos de la vecina Área Fluvial 2 de Benasque”*

Una vez aportadas estas segundas aclaraciones, el **Consejo Provincial de Urbanismo** de Huesca tras **sesión celebrada el 29 de Marzo de 2.017**, acordó **"Informar Favorablemente"** el Plan Especial de Reforma Interior PERI 3 de Eriste, con las prescripciones que se indican a continuación:

Informar favorablemente el Plan Especial de Reforma Interior "PERI 3" de Eriste con las siguientes prescripciones:

1.- El estudio de la solución del muro de contención en el límite con el camino de Anciles deberá ser objeto del informe y/o autorización por parte de la CHE con carácter previo a la aprobación de los instrumentos de ejecución urbanística del ámbito y en todo caso a cualquier actuación edificatoria o urbanizadora en el ámbito.

2.- Respecto a la depuradora de Linsoles se recuerda que deberá atenderse a las consideraciones del área de vertidos de la CHE reflejadas en el informe emitido por el organismo de cuenca con fecha 13 de junio de 2016.

3.- En su caso, el proyecto de urbanización deberá resolver la posible afección respecto al C.T enterrado existente junto al viario de acceso.

4.- Se elaborará un documento refundido que recoja las determinaciones de los distintos documentos aportados con los cambios introducidos respecto al documento de aprobación inicial.

*Figura 43. Informe Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2016.*

*Ayuntamiento de Sahún.*

Para mayor detalle, se incluye como *Anexo 8* al presente trabajo el Informe favorable relativo al Plan Especial de Reforma Interior PERI 3 del PGOU de Sahún del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras sesión celebrada el 29 de Marzo de 2.017.

Una vez obtenido este último informe de carácter vinculante y aportado en el Ayuntamiento de Sahún el Texto Refundido que incorpora todas las modificaciones y aclaraciones surgidas durante la tramitación del Plan Especial, tal como requería en su autorización el Consejo Provincial de Urbanismo; **el Ayuntamiento en Pleno** celebrado el 9 de Mayo de 2.017 **acuerda** la " **Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 de Eriste**".

Por otra parte, y tal como se prevé en el artículo 57 del TR de la LUA:

...

**5. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas.**

...

Por lo tanto, el Ayuntamiento en su acuerdo de aprobación así lo hace:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Desestimar las alegaciones presentadas en relación con el expediente del Plan Especial de Reforma de Interior del PERI 3 “Eriste” de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Sahún, por los motivos expresados en los informes Técnicos - Jurídicos, de los que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo, al que sirven de motivación y fundamento.

**SEGUNDO.** Aprobar definitivamente el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PERI 3 “ERISTE” DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PGOU DE SAHÚN, instado por la Mercantil Inversiones Prau Gran S.L., de conformidad con el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 de Eriste. PGOU de Sahún (Huesca)”, redactado por el arquitecto Don Rafael Santacruz Anzano, de fecha Abril 2017, DEBIENDO CUMPLIR las prescripciones y requerimientos indicados en los informes sectoriales, a saber:

*Figura 44. Informe Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2017.*

*Ayuntamiento de Sahún.*

Concluyendo de este modo el trámite iniciado con la Aprobación Inicial del Plan Especial el 26 de Agosto de 2.015 con la publicación en el diario local del acuerdo de Aprobación Definitiva del mismo, de fecha 9 de Mayo de 2.017:

## AYUNTAMIENTO DE SAHÚN

### ANUNCIO

Por Acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 9 de mayo de 2017, se ha aprobado definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 de Eriste del Suelo Urbano No Consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Sahún, lo que se ha publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca número 87, de fecha 11 de mayo de 2017, a los efectos de la disposición adicional quinta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, y del artículo 143 del Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, en relación con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

De conformidad con el Artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 de Eriste del Suelo Urbano No Consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Sahún, de fecha Abril de 2017, se puede consultar en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Sahún: <https://sahun.sedelectronica.es/transparencia/e9bcc993-3761-4043-b731-0be6962b6dc8/>

Lo que le comunico, para su conocimiento y efectos, significándole que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto o recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación. Si optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente

En Sahún, a 11 de mayo de 2017.

El Teniente de Alcalde Don José Luis García Latorre.

*Figura 45. Publicación en Diario Local del acuerdo de aprobación del PERI 3.*

*2015. Diario del Alto Aragón.*

## 7 Convenio de Gestión Urbanística. Valoración económica del 10% de Suelo Edificable de Cesión Municipal.

Con la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, se concluye la tramitación urbanística del Suelo Urbano No Consolidado PERI 3 desde el punto de vista del Planeamiento.

A partir de este momento, comienza la fase de gestión.

Como prevé el TR de LUA en su artículo 59:

*En los **planes parciales de iniciativa no municipal**, además de la documentación general, **habrán de incluirse los siguientes datos y determinaciones:***

...

*e) **Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento** y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.*

...

Por ello, tal como se explicaba en el apartado 3.6 del trabajo y así recoge también el Plan Especial aprobado; en Suelo Urbano No consolidado el 10% del aprovechamiento corresponde a la Administración.

Así se recoge en el artículo 127 del TR de la LUA:

...

3. *En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector. **El resto del aprovechamiento corresponde en todo caso a la Administración.***

...

4. e) **Las cesiones anteriores podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas, sobre la base de un estudio de mercado y un informe de los servicios técnicos municipales o comarcales que defina el valor de repercusión del uso atribuido por el planeamiento a la parcela edificable, y calculadas en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el suelo urbanizado.**

...

Dada la escasa entidad del ámbito, al redactar el PERI, la Propiedad ya proponía la opción de sustituir el 10% de cesión previsto en la ley por un pago en metálico; circunstancia que se recogerá en el correspondiente Convenio de Gestión.

Por este motivo, la Propiedad solicita al Ayuntamiento de Sahún materializar la cesión del 10% del aprovechamiento correspondiente a la Administración en metálico, y requiere su valoración por los servicios técnicos municipales, en base a la **normativa estatal de valoraciones vigente para el Suelo Urbanizado** (como así exige el art. 127 apartado 4.e del TR de LUA):

## 7.1 Sobre el método de valoración empleado.

La vigente Ley 7/ 2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 37 establece lo siguiente:

*Artículo 37 Valoración en el suelo urbanizado*

**1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:**

**a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.**

*Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

**b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.**

*c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

...

Por lo tanto, el valor de repercusión del suelo para determinar el importe económico de la compensación en metálico a realizar por el 10% del aprovechamiento de cesión se obtendrá en base al **método residual estático**.

Se trata de un método para calcular la valoración de un terreno edificable o de un bien inmueble. Para ello se determina el precio máximo que un promotor estaría dispuesto a pagar para llevar a cabo una promoción con el **mayor y el mejor uso posible**.

En el método residual estático no se tiene en cuenta el factor tiempo, por lo que solo se aplica a operaciones que vayan a llevarse a cabo con inmediatez.

Para calcular la valoración del inmueble mediante este método debemos simular una promoción a ejecutar sobre nuestro solar o edificio, de tal manera que preveamos que ésta sea la mejor y más rentable opción de que disponemos. En el caso que nos ocupa, el **producto inmobiliario previsto** serán **viviendas unifamiliares pareadas/ adosadas**.

Deberemos estimar las fechas y plazos de construcción y comercialización más probables y todos los costes y gastos que nos

pueden suponer, así como los **precios de venta** de los inmuebles que resulten de la promoción. Para ello es necesario realizar un **estudio de mercado** estadísticamente **significativo**.

**El valor del suelo se obtiene como diferencia entre el precio de venta de los edificios acabados y los diferentes costos y beneficios del proceso de promoción**, construcción y venta, según la siguiente expresión recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011 de 24 de Octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

$$Vrs=(Vv/k) - Vc$$

Vrs= Valor de repercusión del suelo en **euros por metro cuadrado edificable** del uso considerado.

Vv= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

k= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Este coeficiente k tomará con carácter general un valor de 1,40.

Vc= Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que

gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

**De la aplicación de esta fórmula**, para la que se tomará el valor general de  $K=1,40$  previsto en la normativa; **se obtendrá el Valor del Repercusión del suelo con aprovechamiento** y por tanto multiplicando por la Superficie de Cesión, el **Valor económico sustitutivo**.

## 7.2 Valoración económica Municipal.

Como se ha indicado en los apartados anteriores, el TR de la LUA prevé que el 10% del aprovechamiento en Suelo Urbano No Consolidado se ceda a la Administración.

Así mismo, la ley prevé que la cesión pueda sustituirse por una compensación en metálico.

La valoración de esta compensación debe ser realizada por los servicios técnicos municipales, mediante informe que incorpore un estudio de mercado realizado según la normativa estatal vigente de valoraciones para el suelo urbanizado.

La Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en el artículo 37 que el valor de repercusión del Suelo Urbanizado se determinará mediante el método Residual Estático.

Método Residual Estático que como ya se ha indicado en el apartado anterior, viene desarrollado en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley Suelo vigente (RD 1492/2011 de 24 de Octubre).

Por lo tanto, el informe técnico municipal se fundamenta en la aplicación de este método.

Para ello parte del cuadro resumen de Aprovechamiento lucrativo recogido en el PERI aprobado:

| Uso         | Superficie bruta              | Edificabilidad                | Nº Max. Viviendas |
|-------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Residencial | 2.875,29 m <sup>2</sup> suelo | 1.930,26 m <sup>2</sup> techo | 18 ud.            |

*Figura 46. Cuadro resumen aprovechamiento lucrativo. 2017. Texto Refundido PERI 3.*

A partir de él, se determina que el 10% de la **superficie de cesión** corresponde a **287,53 m<sup>2</sup>** de suelo, que equivalen a 193 m<sup>2</sup> de techo. Por tanto, la Edificabilidad del suelo es  $0,67 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$ .

Ahora ya solamente queda aplicar el método residual estático desarrollado en el apartado anterior, según la siguiente expresión:

$$Vrs=(Vv/k) - Vc$$

Donde,

**Vv**, es el valor de venta de un producto inmobiliario equivalente (unifamiliar adosado) en €/m<sup>2</sup>. Su valor ha sido estimado en 1.825 €/m<sup>2</sup>, en base a estudio de mercado que se adjunta como anexo a la valoración.

| INFORME TÉCNICO MUNICIPAL    |        |            |                              |                            |                      |                 |
|------------------------------|--------|------------|------------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------|
| EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAHÚN |        |            |                              | 20171114_1.404             |                      |                 |
| COMPARACIÓN                  |        |            |                              |                            |                      |                 |
| MUESTRA                      | FUENTE | PRECIO (€) | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | PRECIO (€/m <sup>2</sup> ) | COEFICIENTE HOMOGEO. | PRECIO HOMOGEO. |
| 1                            | Web    | 630.000    | 311,00                       | 2.026                      | 1,18                 | 2.391           |
| 2                            | Web    | 315.000    | 226,00                       | 1.394                      | 0,79                 | 1.101           |
| 3                            | Web    | 330.000    | 180,00                       | 1.833                      | 0,83                 | 1.521           |
| 4                            | Web    | 244.000    | 128,00                       | 1.906                      | 0,82                 | 1.563           |
| 5                            | Web    | 295.000    | 125,00                       | 2.360                      | 0,87                 | 2.053           |
| 6                            | Web    | 340.000    | 120,00                       | 2.833                      | 0,79                 | 2.238           |
| 7                            | Web    | 290.000    | 120,00                       | 2.417                      | 0,79                 | 1.909           |

Precio homogeneizado por m<sup>2</sup>, residencial unifamiliar aparejadas: 1.825 €

Figura 47. Precio homogeneizado por m<sup>2</sup>. 2017. Informe Técnico Municipal

**K**, coeficiente que pondera la totalidad de los gastos e incluye el beneficio promotor, **toma el valor general de 1,4** previsto en la normativa.

**V<sub>c</sub>**, es el coste de construcción, que incluye todos los impuestos, tasas y gravámenes. **Su valor** ha sido estimado en **1.022 €/m<sup>2</sup>**, detallándose su justificación en anexo al referido informe municipal.

Aplicando estos valores, resulta un  $V_{rs} = 282 \text{ €/ m}^2\text{techo}$ , que transformado a €/m<sup>2</sup> suelo mediante el coeficiente de Edificabilidad de 0.67 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo supone:

$$\mathbf{V_{suelo} = 189 \text{ €/ m}^2\text{ suelo}}$$

Por tanto, el valor de Tasación del 10% de suelo de cesión asciende al siguiente importe:

| Superficie Cesión (m <sup>2</sup> suelo) | Valor Suelo (€/ m <sup>2</sup> suelo) | Valor Cesión (€) |
|--|---------------------------------------|------------------|
| 287,53 m <sup>2</sup> suelo              | 189 €/ m <sup>2</sup> suelo           | <b>54.345 €</b>  |

*Figura 48. Valor de Tasación. 2017. Informe Técnico Municipal*

Para más información se aporta como *Anexo 9* al presente trabajo, Informe Municipal de Valoración.

## 8 Viabilidad económica de la Promoción Inmobiliaria a desarrollar sobre el Suelo Finalista Resultante.

Pero el fin último de la tramitación realizada hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior PERI 3 de Eriste no es la propia aprobación en sí misma.

Si recordamos, en los comienzos, el Plan General de Ordenación Urbana de Sahún clasificaba el PERI 3 como un Suelo Urbano No Consolidado.

Con la aprobación del instrumento de planeamiento redactado, el PERI, y tras llevar a cabo las obras de urbanización necesarias, este suelo no finalista, pasará a transformarse en un suelo Urbano apto para edificar, que es realmente el fin último del proceso de gestión urbanística que comienza tras la aprobación del PERI 3.

A partir de este de este momento, ya será factible dar un nuevo paso dentro de lo que es la industria inmobiliaria, y podremos plantearnos las posibilidades empresariales de este suelo finalista una vez transformado.

No obstante, antes de entrar a analizar la viabilidad económica del producto inmobiliario que se podría ejecutar sobre este suelo, no hay

que perder de vista el valor económico que ya ha tenido el proceso urbanístico realizado.

Este valor añadido, es fácil de percibir. Para ello, basta comparar el valor de Tasación del suelo al inicio del proceso de gestión (en Enero de 2.015), con el valor del mismo una vez finalizado este proceso (Noviembre de 2.017).

- Valor de Tasación a Enero de 2.015: 365.334,14 €.
- Valor de Tasación a Noviembre de 2.017: 565.972,16

Por todo ello, resulta fácil apreciar el valor añadido del proceso de gestión finalizado, ya que el valor del suelo se ha incrementado en 200.000 €, lo que supone una revalorización aproximada en el entorno del 55%.

Para más información se acompañan los certificados de tasación referidos como *Anexos 10 y 11* al presente trabajo.

Una vez puesta de manifiesto la importancia del trabajo realizado, vamos a pasar a analizar la viabilidad económica de la Promoción inmobiliaria que se podría desarrollar sobre el suelo transformado. Para

ello debemos partir de los siguientes datos imprescindibles para analizar cualquier viabilidad:

- Datos de **edificabilidad y densidad** edificatoria: según el Plan Especial Aprobado, la edificabilidad del suelo resultante es de **1.930 m2 construidos** para un número máximo de **18 de viviendas**.
- Aproximación al mercado Inmobiliario local. El principal parámetro que marcará la viabilidad de la promoción inmobiliaria a desarrollar será el precio de venta de las viviendas y la naturaleza de la demanda. Tras una toma de contacto sobre el terreno, y varias reuniones con alguno de los API's locales, se obtiene la siguiente información:
  - Ni siquiera durante los años más duros de la crisis las operaciones de venta han dejado de producirse, con un rango de precios entre los 2.000 y 2.500 €/ m<sup>2</sup> útil para la vivienda usada, en función del tamaño y la calidad del inmueble.
  - La preferencia del comprador dentro del valle de Benasque se distribuye según la siguiente proporción:

50% la población de Benasque, y 50% restante repartido a partes iguales entre la estación de esquí de Cerler y la urbanización de Linsoles, donde se ubica nuestra promoción.

- La urbanización de Linsoles es percibida por el comprador como una de las zonas de más alto standing del Valle, y por tanto es muy valorada. Además se trata de la última parcela edificable en esta urbanización, contando con un excelente soleamiento y ubicación dominante que le garantiza unas extraordinarias vistas.
  - Por otra parte, existe muy poca oferta de Obra nueva a la venta en el Valle. Nos indican como referencia una promoción en la población de Benasque de apartamentos de 1 y 2 dormitorios en el entorno de los 50 m<sup>2</sup> útiles con precios de venta sobre los 3.000 €/m<sup>2</sup>.
- Definición del producto inmobiliario a desarrollar. Una vez analizado el mercado local, nos guiaremos por el principio habitual de mayor y mejor uso para la determinación del producto a ofertar. Para ello, plantearemos un proyecto que agote la edificabilidad y densidad del suelo. Es decir se

planteará una promoción de 18 viviendas con superficies en el entorno de los 105 m<sup>2</sup>, entre las cuales habrá bajos con bodega y primeros con buhardilla, siguiendo la tipología habitual de la zona.

- Fijación del precio de Venta. A la vista de los datos anteriores tomados directamente sobre el terreno, se plantea un precio de venta "conservador" para la promoción a ejecutar, en el entorno de los 2.500 €/ m<sup>2</sup> útil de vivienda (que transformado a superficie construida viene a suponer 2.100 €/ m<sup>2</sup> construido).

El análisis que se presentará a continuación, aunque somero por realizarse en estático y no ser el fin último del trabajo desarrollado, recoge todas y cada una de las partidas de gastos a prever en la materialización de una promoción inmobiliaria:

- Adquisición del suelo. Para este importe se considera el valor de tasación recogido en el *Anexo 10* a Enero de 2.015, antes de comenzar la gestión.
- Costes de Construcción. Se han tomado valores habituales de construcción de tipología próxima al unifamiliar (bajos con bodega y primeros con buhardilla) de la zona, por la gran

repercusión de fachadas, cubiertas y zona común. En Varios se ha considerado el importe aproximado de la urbanización a ejecutar estimada en el PERI (147.000 €).

- En el apartado Gastos Técnicos:
  - Se ha tomado el habitual del 1% + 4% sobre el Presupuesto de Ejecución Material de Construcción (obtenido a partir de los costes de Construcción minorados en un 15% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial).
  - El resto de honorarios de Arquitecto, aparejador, etc. se han estimado en base a tablas de baremos profesionales.
- Los Gastos Generales del proyecto:
  - Incorporan un concepto principal como son los gastos de Gestión, estimados como el 5% sobre el valor en venta del proyecto, ya que en el caso concreto que nos ocupa este trabajo lo realizará una empresa externa al propietario del Terreno.

- Este apartado incluye así mismo otros gastos menores como son: Notaría, Registro, seguros y avales; y otro gasto no menor que es el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), que grava la elevación a público (escritura) de los actos vinculados a la Promoción (se estima aproximadamente en el 1% sobre el importe del suelo + la construcción).
- Gastos Financieros: que se han estimado en base a la suposición de que se financiará aproximadamente el 60% del valor en venta del proyecto (ingresos previstos con la venta de la promoción), y además se considera que será necesaria una línea de crédito adicional por importe de 500.000 €.
- Gastos comerciales: se ha considerado un valor habitual entre los API's (Agentes de la Propiedad Inmobiliaria) de la zona, suponiendo un porcentaje del 3% sobre el total de las ventas.

Esta estructura de gastos, unida a la previsión de ingresos por ventas en base a las estimaciones consideradas, supondrían un beneficio sobre ventas del 18,5% y sobre costes del 22,8%. Valores sin duda atractivos para las rentabilidades actuales que se piden a este tipo de proyectos.

A continuación se incluye un desglose más detallado de la estructura de gastos e ingresos de la promoción inmobiliaria desarrollada en los puntos anteriores:

| CAPÍTULOS                                |                             | UNIDADES |                  | IMPORTE              |                  | % s/v          | % s/v         | IVA            |
|--|-----------------------------|----------|------------------|----------------------|------------------|----------------|---------------|----------------|
|  |                             |          |                  | <b>€</b>             |                  |                |               |                |
| <b>S</b>                                 | <b>SUELO</b>                | %        | m <sup>2</sup> e | € / m <sup>2</sup> e | <b>465.334</b>   | <b>11,95%</b>  | <b>9,72%</b>  | <b>97.720</b>  |
| Adquisición de suelo                     |                             |          |                  | <b>345.334</b>       |                  | <b>9,28%</b>   | <b>9,48%</b>  |                |
| Compra                                   |                             | 1.950,00 | 181,29           | 3.653,34             | 9,30%            | 7,44%          | 76.720        |                |
| ITP                                      |                             | 1.950,00 | automático       |                      |                  |                |               |                |
| Intermediación                           |                             | 1.950,00 | automático       |                      |                  |                | 21%           |                |
| Transferencia de suelo                   |                             |          |                  | <b>100.000</b>       |                  | <b>2,67%</b>   | <b>2,85%</b>  |                |
| Financiamiento, gestión, urbanización    |                             | 1.950,00 | 61,81            | 100.000              | 2,67%            | 2,09%          | 21%           |                |
| <b>C</b>                                 | <b>CONSTRUCCIÓN</b>         |          | m <sup>2</sup> c | € / m <sup>2</sup> c | <b>2.475.554</b> | <b>63,97%</b>  | <b>61,77%</b> | <b>649.000</b> |
| VIVIENDAS                                |                             |          |                  | <b>1.795.250</b>     |                  | <b>45,96%</b>  | <b>37,28%</b> | <b>178.630</b> |
| LOCALES                                  |                             |          |                  | <b>45.200</b>        |                  | <b>1,11%</b>   | <b>0,91%</b>  | <b>4.220</b>   |
| TRASTEROS                                |                             | 144,00   | 920,00           | 37.200               | 9,71%            | 9,10%          | 37.800        |                |
| GARAJES                                  |                             | 1.080,00 | 350,00           | 379.000              | 9,91%            | 9,10%          | 37.800        |                |
| Urbanización interior                    |                             |          |                  | <b>50.000</b>        |                  | <b>1,29%</b>   | <b>1,08%</b>  | <b>10.000</b>  |
| Votos                                    |                             |          |                  | <b>147.000,00</b>    |                  | <b>3,79%</b>   | <b>3,09%</b>  | <b>30.900</b>  |
| Imprevistos                              |                             |          |                  | <b>73.103,50</b>     |                  | <b>1,89%</b>   | <b>1,61%</b>  | <b>7.310</b>   |
| <b>G<sub>1</sub></b>                     | <b>GASTOS TÉCNICOS</b>      | %        | Red. GG y BI     | € base               | <b>306.392</b>   | <b>7,87%</b>   | <b>4,41%</b>  | <b>64.004</b>  |
| Licencias                                |                             |          |                  | <b>95.899</b>        |                  | <b>2,44%</b>   | <b>2,81%</b>  |                |
| Tasas e Impuestos                        |                             | 5,00%    | 16,00%           | 2.256.450,00/c       | 75.079           | 2,04%          | 2,17%         |                |
| Honorarios Técnicos                      |                             |          |                  | <b>145.314</b>       |                  | <b>3,78%</b>   | <b>3,64%</b>  |                |
| Estudio Topográfico                      |                             |          |                  | <b>2.200</b>         |                  | <b>0,06%</b>   | <b>0,04%</b>  | <b>420</b>     |
| Arquitecto                               |                             | 5,89%    | 16,00%           | 2.256.450,00/c       | 111.243          | 2,86%          | 2,33%         | 23.361         |
| Acondicionador                           |                             | 17,44%   | 16,00%           | 2.256.450,00/c       | 33.373           | 0,06%          | 0,36%         | 7.000          |
| Seguridad y Salud                        |                             | 0,46%    | 16,00%           | 2.256.450,00/c       | 9.758            | 0,26%          | 0,19%         | 1.923          |
| Ingeniero                                |                             | 0,90%    | 16,00%           | 2.256.450,00/c       | 9.295            | 0,25%          | 0,20%         | 2.014          |
| Otros. Acomodados. Project Management... |                             | 1,00%    | 16,00%           | 2.256.450,00/c       | 22.545           | 0,06%          | 0,41%         | 4.239          |
| Control de calidad y OCT                 |                             | 1,00%    | 16,00%           | 2.256.450,00/c       | <b>22.545</b>    | <b>0,06%</b>   | <b>0,41%</b>  | <b>4.239</b>   |
| <b>G<sub>2</sub></b>                     | <b>GASTOS GENERALES</b>     | %        | Ponderación      | € base               | <b>349.421</b>   | <b>9,17%</b>   | <b>7,72%</b>  | <b>82.448</b>  |
| Notaría                                  |                             |          |                  | <b>5.430</b>         |                  | <b>0,14%</b>   | <b>0,12%</b>  |                |
| Suelo                                    |                             | 0,04%    | 2,64             | 345.334,00/c         | 573              | 0,01%          | 0,01%         | 120            |
| Obra Nueva                               |                             | 0,04%    | 1,03             | 2.256.450,00/c       | 1.292            | 0,04%          | 0,03%         | 289            |
| División Horizontal                      |                             | 0,04%    | 0,99             | 2.421.794,00/c       | 1.210            | 0,04%          | 0,03%         | 310            |
| Planimetría x 1,5                        |                             | 0,04%    | 0,94             | 4.302.180,00/Prmo    | 2.170            | 0,06%          | 0,08%         | 454            |
| Registro                                 |                             |          |                  | <b>4.920</b>         |                  | <b>0,13%</b>   | <b>0,16%</b>  |                |
| Constitución Cooperativa                 |                             |          |                  | <b>1.800</b>         |                  | <b>0,04%</b>   | <b>0,02%</b>  | <b>316</b>     |
| Suelo                                    |                             | 0,04%    | 2,34             | 345.334,00/c         | 303              | 0,01%          | 0,01%         | 64             |
| Obra Nueva                               |                             | 0,04%    | 1,03             | 2.256.450,00/c       | 829              | 0,02%          | 0,02%         | 174            |
| División Horizontal                      |                             | 0,04%    | 0,96             | 2.421.794,00/c       | 924              | 0,02%          | 0,02%         | 194            |
| Planimetría x 1,5                        |                             | 0,04%    | 0,88             | 4.302.180,00/Prmo    | 1.261            | 0,03%          | 0,02%         | 284            |
| A.J.D.                                   |                             |          |                  | <b>95.457</b>        |                  | <b>2,44%</b>   | <b>2,89%</b>  |                |
| Suelo                                    |                             | 1,00%    |                  | 345.334,00/c         | 3.453            | 0,09%          | 0,08%         |                |
| Obra Nueva                               |                             | 1,00%    |                  | 2.256.450,00/c       | 22.555           | 0,06%          | 0,47%         |                |
| División Horizontal                      |                             | 1,00%    |                  | 2.421.794,00/c       | 24.213           | 0,76%          | 0,76%         |                |
| Planimetría x 1,5                        |                             | 1,00%    |                  | 4.302.180,00/Prmo    | 43.022           | 1,11%          | 1,06%         |                |
| Seguros y Avales                         |                             |          |                  | <b>24.403</b>        |                  | <b>0,63%</b>   | <b>0,81%</b>  |                |
| Seguro decenal                           |                             | 0,85%    | 16,00%           | 2.256.450,00/c       | 14.203           |                |               |                |
| Avales                                   |                             | 40%      |                  | 6.100                |                  |                |               |                |
| Empresa                                  |                             |          |                  | <b>239.018</b>       |                  | <b>6,14%</b>   | <b>6,86%</b>  |                |
| Gastos de Gestión                        |                             | 5,00%    |                  | 4.780.200,00/v       | 239.018          | 6,14%          | 6,06%         | 60.192         |
| Auditoría                                |                             |          |                  |                      |                  |                |               | 21%            |
| <b>G<sub>3</sub></b>                     | <b>GASTOS FINANCIEROS</b>   | %        | € años/2         | base                 | <b>132.999</b>   | <b>3,42%</b>   | <b>2,78%</b>  | <b>3.037</b>   |
| Promoción                                |                             |          |                  | <b>146.241</b>       |                  | <b>3,79%</b>   | <b>3,03%</b>  | <b>3.013</b>   |
| Principal                                |                             | 60,00%   | 2.848.120        | 6/v                  |                  |                |               |                |
| Comisión apertura                        |                             | 0,50%    | 2.848.120        | 2/Prmo               | 146.241          | 3,79%          | 3,03%         | 3.013          |
| Intereses prepagados                     |                             | 4,00%    | 2.848.120        | 1,00                 | 1.29.050         |                |               |                |
| Ajuste de Intereses (b/FUJOS DE CAJA)    |                             |          |                  |                      | -12.907          | -0,33%         | -0,27%        |                |
| Comisión apertura Cta. Cto               |                             | 0,50%    | 500.000          |                      | 2.500            | 0,06%          | 0,06%         | 525            |
| Interés Cta. Cto.                        |                             | 7,00%    |                  |                      |                  |                |               |                |
| <b>G<sub>4</sub></b>                     | <b>GASTOS COMERCIALES</b>   | %        | €                |                      | <b>143.404</b>   | <b>3,68%</b>   | <b>3,00%</b>  | <b>30.116</b>  |
| Publicidad                               |                             | 1,00%    | 4.780.200,00/v   | 47.802               | 1,23%            | 1,00%          | 10.038        |                |
| ComercIALIZACIÓN                         |                             | 2,00%    | 4.780.200,00/v   | 95.604               | 2,48%            | 2,00%          | 20.077        |                |
| <b>I</b>                                 | <b>TOTAL COSTES</b>         |          |                  |                      | <b>3.893.106</b> | <b>100,00%</b> | <b>81,44%</b> | <b>677.267</b> |
| <b>V</b>                                 | <b>VENTA</b>                |          | m <sup>2</sup> c | € / m <sup>2</sup> c | <b>4.780.200</b> |                |               | <b>678.830</b> |
| VIVIENDAS                                |                             |          |                  | <b>4.055.000</b>     |                  |                |               | <b>64.778</b>  |
| LOCALES                                  |                             | 1.950,00 | 2.100,00         |                      |                  |                |               | 21%            |
| TRASTEROS                                |                             | 144,00   | 650,00           |                      |                  |                |               | 1,84%          |
| GARAJES                                  |                             | 1.080,00 | 600,00           |                      |                  |                |               | 13,64%         |
| <b>V</b>                                 | <b>TOTAL INGRESOS</b>       |          |                  |                      | <b>4.780.200</b> | <b>100,00%</b> |               | <b>678.830</b> |
| <b>B</b>                                 | <b>BENEFICIO RESULTANTE</b> |          |                  |                      | <b>887.094</b>   | <b>22,77%</b>  | <b>18,54%</b> |                |
| Beneficio PROMOCIÓN:                     |                             |          |                  | <b>887.094</b>       |                  | <b>22,77%</b>  | <b>18,54%</b> |                |
| Beneficio SUELO:                         |                             |          |                  | <b>18.541</b>        |                  | <b>0,48%</b>   | <b>0,18%</b>  |                |
| Margen s/v PROMOCIÓN:                    |                             |          |                  | <b>18.541</b>        |                  | <b>0,48%</b>   | <b>0,18%</b>  |                |

Figura 49. Análisis de viabilidad .2018. Estructura de Gastos/ Ingresos. Elaboración propia.

Siendo el resumen ejecutivo de la promoción donde se pueden apreciar los datos de beneficio previsto comentados el siguiente,:

| CAPÍTULOS            |                             | TOTALES          | % s/ I  | % s/ V        |
|----------------------|-----------------------------|------------------|---------|---------------|
|                      |                             | <b>€</b>         |         |               |
| <b>S</b>             | SUELO                       | 465.334          | 11,96%  | 9,73%         |
| <b>C</b>             | CONSTRUCCIÓN                | 2.475.554        | 63,69%  | 51,79%        |
| <b>G<sub>T</sub></b> | GASTOS TÉCNICOS             | 306.392          | 7,87%   | 6,41%         |
| <b>G<sub>G</sub></b> | GASTOS GENERALES            | 369.421          | 9,49%   | 7,73%         |
| <b>G<sub>F</sub></b> | GASTOS FINANCIEROS          | 132.999          | 3,42%   | 2,78%         |
| <b>G<sub>C</sub></b> | GASTOS COMERCIALES          | 143.406          | 3,68%   | 3,00%         |
| <b>I</b>             | <b>TOTAL COSTES</b>         | <b>3.893.106</b> | 100,00% |               |
| <b>V</b>             | <b>TOTAL INGRESOS</b>       | <b>4.780.200</b> |         | 100,00%       |
| <b>B</b>             | <b>BENEFICIO RESULTANTE</b> | <b>887.094</b>   |         | <b>18,56%</b> |
|                      | MARGEN s/ costes            | 22,79%           |         |               |
|                      | MARGEN s/ ingresos          | 18,56%           |         |               |

Figura 50. Análisis de viabilidad. Resumen Ejecutivo.2018.Elaboración propia

## Capítulo 2.

### Conclusiones

El desarrollo de *“Tramitación urbanística de un Plan Especial de Reforma Interior en Eriste-Huesca. Viabilidad económica de la promoción Inmobiliaria resultante”* surgió de las múltiples visitas a casa de unos amigos en el incomparable marco de Linsoles, en pleno corazón de del Valle aragonés de Benasque. Allí se ubica un terreno de forma triangular, que desde el primer momento que visité la zona, allá por el otoño de 2.014 llamó mi atención-

...

La búsqueda de respuestas a preguntas como: ¿Qué pasa con ese terreno aparentemente olvidado?, ¿de quién es?, ¿Por qué no se construye en el si es una zona muy demandada con poco suelo para edificar?; me ha conducido a profundizar en el expediente de tramitación, y "bucear" en leyes, organismos sectoriales, informes desconocidos e incidir en más profundidad en todos aquellos aspectos más vinculados a la gestión que nos facilitan y nos permiten, en muchos casos, desempeñar nuestro trabajo como Ingenieros de Edificación.

Como bien es sabido el suelo es la materia prima entorno a la que gira el proceso edificatorio. Sin embargo, no todos los suelos son iguales, ni tienen la misma disponibilidad para ser desarrollados desde un primer momento.

La legislación urbanística que encuadra todo el proceso edificatorio, si bien parte de un esquema único estatal, es específica en cada autonomía. Y es por ello que tiene sus particularidades.

Por ello, en el caso concreto de la Comunidad Autónoma de Aragón, en la que resido, no es lo mismo estar frente a un Suelo Urbano (y por tanto ya finalista); que ante un suelo "Urbanizable Delimitado", "Urbanizable No Delimitado" o "Urbano No Consolidado", siendo este último el objeto del trabajo desarrollado. Salvo el primero de ellos, todos los restantes tienen un mayor o menor grado de gestión urbanística a realizar para ser transformados en suelos finalistas sobre los que poder edificar.

La propia formación recibida a lo largo de la carrera no es ajena a esta realidad, y frente a asignaturas tan técnicas como Construcción, Materiales o Expresión gráfica en la edificación, también tienen su hueco otras asignaturas tales como: Legislación, Gestión integral del proceso constructivo, Gestión urbanística, Tasaciones inmobiliarias, Topografía y replanteos y el área de intensificación de Gestión Económica y Financiera de Edificación. Todas ellas, pese a ser asignaturas diferentes han resultado necesarias para poder sacar a delante este Proyecto. Todas han aportado conocimientos y criterios claros en el desarrollo del trabajo.

Es de esta formación de la que me he servido para profundizar y llegar a entender lo complejo del proceso urbanístico, y la salida profesional que puede suponer para los ingenieros de Edificación.

Este Proyecto me ha permitido acercarme al "especial" mundo de la administración, con sus tiempos, singularidades y prioridades, y me ha

enseñado a ser respetuosa y cuidadosa con la normativa. Todo tiene un porqué y un para qué.

Por último, y no menos importante, también son significativos los conocimientos relacionados con la industria edificatoria de la Promoción inmobiliaria tratados en la Intensificación de "gestión y economía del proceso Constructivo". Los denostados en los últimos años "Promotores Inmobiliarios" son los clientes finales de los Agentes que intervienen en la transformación urbanística del suelo, y el sentido último de los mismos. Es por ello, que en el apartado 8 de este trabajo se ha querido al menos esbozar, una hipotética viabilidad económica del producto inmobiliario final que se podría ejecutar sobre nuestro suelo ya transformado.

Éste y no otro es el destino final del largo camino que supone la tramitación seguida por el Plan Especial que se ha Desarrollado sobre el ámbito PERI 3 de Suelo Urbano No Consolidado de Eriste del Plan General de Ordenación Urbana de Sahún (Huesca).

No ha resultado un trabajo fácil “pelear” con canales de agua o muros, Ayuntamientos y Confederaciones Hidrográficas, leyes y mas leyes, ya que a lo largo de la carrera no se profundiza tanto en las diferentes ramas de la Legislación; no es un vocabulario ni una terminología a la que estemos acostumbrados, pero me ha resultado gratificante conocer hasta dónde pueden llegar las competencias de la figura de Ingeniero de Edificación en su día a día y el valor económico de la gestión que es capaz de liderar (incremento de valor que su gestión puede generar en la transformación urbanística de un suelo).

Espero que este Proyecto me recuerde en mí día a día el valor de la constancia, la tenacidad y el buen hacer a la hora de desempeñar el

trabajo. Así mismo, confío que este trabajo pueda servir de guía a otros compañeros cuando se encuentren en alguna situación similar.

## Capítulo 3.

### Referencias Bibliográficas

- PGOU, Plan General de Ordenación Urbana del Término municipal de Sahún. Aprobación definitiva el 21 de diciembre de 2004.
- RD 1492/2011 de 24 de Octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón" aprobada por Decreto Legislativo 1/ 2.014 de 8 de Julio.
- Estudio de Inundabilidad del Ámbito PERI 3 de Febrero de 2.006 y Adenda al estudio anterior de Mayo de 2.006. Juan Ferraz. PROINTEC.
- Ley 3/ 1999 de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés.
- La ley 6/2001 de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua.

## Capítulo 4.

### Listado de Figuras

**Figura 1.** Ubicación Ámbito PERI 3 “Eriste”. 2017. Folleto turístico.

**Figura 2.** Ámbito PERI 3 “Eriste”. 2014. Internet.

**Figura 3.** Accesos y Lindes al PERI 3 “Eriste”. 2017. Elaboración propia.

**Figura 4.** Determinaciones del PGOU. 2017. Plano 9. Anexo I.

**Figura 5.** Muro Protección - Camino Peatonal Anciles a Eriste- Barranco. 2017. Plano o.05 Texto Refundido PERI 3.

**Figura 6.** Tabla comparativa de caudales de avenida de barranco según los diversos métodos de cálculo. 2006. Estudio Inundabilidad Prointec.

**Figura 7.** Apartado extraído de la adenda al estudio de inundabilidad. 2006. Juan Ferraz.

**Figura 8.** Conclusiones informe inundabilidad. 2006. Gabinete PROINTEC.

**Figura 9.** Conclusiones inundabilidad informe CHE. 2006. Confederación Hidrográfica del Ebro.

**Figura 10.** Plano 9.1 extraído del Estudio de Inundabilidad. 2009. Enrique García Vicente.

**Figura 11.** Consolidación urbanística del entorno PERI 3. 2017. Elaboración propia.

**Figura 12.** Accesos a PERI 3 “Eriste”, 2017, Plano o.11 Texto Refundido PERI 3.

**Figura 13.** Zonificación prevista PERI 3 “Eriste”. 2017. Plano o.01 Texto Refundido PERI 3.

**Figura 14.** Ejes de la edificación y vía de circulación. 2017. Plano o.05 Texto Refundido PERI 3.

**Figura 15.** Estructura de la propiedad de PERI 3 “Eriste”. 2017. Plano i.03 Texto Refundido PERI 3.

**Figura 16.** Servidumbre de aprovechamiento conjunto. 2007. Certificación Registral Finca 1863 Sahún.

**Figura 17.** Extracto del Informe CHE. 2016. 2015-OU-115. Anexo 3.

**Figura 18.** Punto de enganche a conexión de Red Municipal. 2017. Plano o.07 Texto Refundido PERI 3.

**Figura 19.** Red de baja Tensión. 2017. Plano o.08 Texto Refundido PERI 3.

**Figura 20.** Plano de ordenación. Zonificación. 2017. Plano o.01 Texto Refundido PERI 3.

**Figura 21.** Evaluación de los costes de urbanización. 2017. Texto Refundido PERI

**Figura 22.** Alineaciones propuestas PERI 3. 2017. Plano 9. Anexo 1.Determinaciones.

**Figura 23.** Propuesta de servidumbre de paso peatonal. 2017. Plano o.11 Texto Refundido PERI 3.

**Figura 24.** Publicación aprobación PERI 3. 2015. BOPH.

**Figura 25.** Extracto nota simple Servidumbre de aprovechamiento conjunto. 2017. Registro de la Propiedad de Boltaña.

**Figura 26.** Prescripción de evitar acceso rodado camino peatonal Anciles a Eriste contra los criterios de inundabilidad. 2015. Anexo 7. Informe positivo Protección Civil.

**Figura 27.** Esquema de rampas que salvan el muro de protección del PERI 3 sin disminuir la eficacia del mismo en caso de desbordamiento del barranco. 2017. Plano o.12 Texto Refundido PERI 3.

**Figura 28.** Determinaciones en las conclusiones de informe de Confederación relativo al PERI 3. 2016. Informe CHE Nº de expediente 2.015-OU-115.

**Figura 29.** Requerimiento Ayuntamiento de Sahún. 2016. Ayuntamiento de Sahún.

**Figura 30.** Conclusiones informe Eriste Requerimiento Municipal- PERI 3. 2016. CADISA.

**Figura 31.** Remisión del expediente al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2016. Ayuntamiento de Sahún.

**Figura 32.** Informe Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2016. Ayuntamiento de Sahún.

**Figura 33.** Determinaciones del PGOU. 2017. Plano 9. Anexo 1. Determinaciones.

**Figura 34.** Anchura del viario al PERI .2017.Plano de Ordenación o.03  
Texto Refundido PERI 3.

**Figura 35.** Distribución de rampas. 2017. Plano ampliado o.12 Texto  
Refundido PERI 3.

**Figura 36.** Informe Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2016.  
Ayuntamiento de Sahún.

**Figura 37.** Informe Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2016.  
Ayuntamiento de Sahún.

**Figura 38.** Conclusiones informe Eriste Requerimiento- PERI 3. 2016.  
CADISA.

**Figura 39.** Informe Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2016.  
Ayuntamiento de Sahún.

**Figura 40.** Plano de Ordenación o.13. 2017. Texto Refundido PERI 3.

**Figura 41.** Plano de Reparcelación. 1991. Cartografía del Plan Parcial del  
Área Fluvial de Benasque.

**Figura 42.** Plano de zonificación y usos. 2002. Cartografía del Plan  
Parcial del Área Fluvial 2 de Benasque.

**Figura 43.** Informe Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2016.  
Ayuntamiento de Sahún.

**Figura 44.** Informe Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. 2017.  
Ayuntamiento de Sahún.

**Figura 45.** Publicación en Diario Local del acuerdo de aprobación del  
PERI 3. 2015. Diario del Alto Aragón.

**Figura 46.** Cuadro resumen aprovechamiento lucrativo. 2017. Texto Refundido PERI 3.

**Figura 47.** Precio homogeneizado por m<sup>2</sup>. 2017. Informe Técnico Municipal.

**Figura 48.** Valor de Tasación. 2017. Informe Técnico Municipal.

**Figura 49.** Análisis de viabilidad .2018. Estructura de Gastos/Ingresos. Elaboración propia.

**Figura 50.** Análisis de viabilidad .Resumen Ejecutivo. 2018.Elaboración propia.

## Anexos

**Anexo 1.** PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AMBITO PERI 3 “ERISTE”. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. P.G.O.U DE SAHUN. Plano de Delimitación. Planos i01/03 de Información del Texto Refundido.

**Anexo 2.** Análisis cuestiones de Inundabilidad relativas al ámbito PERI 3. Justificación de la medida adoptada para la protección del ámbito frente a las avenidas del barranco Mata Somers-Sabatera.

**Anexo 3.** Condiciones de Suministro de Abastecimiento del Ayuntamiento de Sahún.

**Anexo 4.** Informe sectorial de CHE, 2.015-OU-115. relativo al PERI 3.

**Anexo 5.** Informe de Patrimonio.

**Anexo 6.** Informe del Instituto Aragonés del Agua.

**Anexo 7.** Informe del Servicio General de Protección Civil.

**Anexo 8.** Informe favorable relativo al PERI 3 del CPUH.

**Anexo 9.** Informe Municipal de valoración del 10% de Cesión.

**Anexo 10.** Certificado Tasacion. Enero 2.015

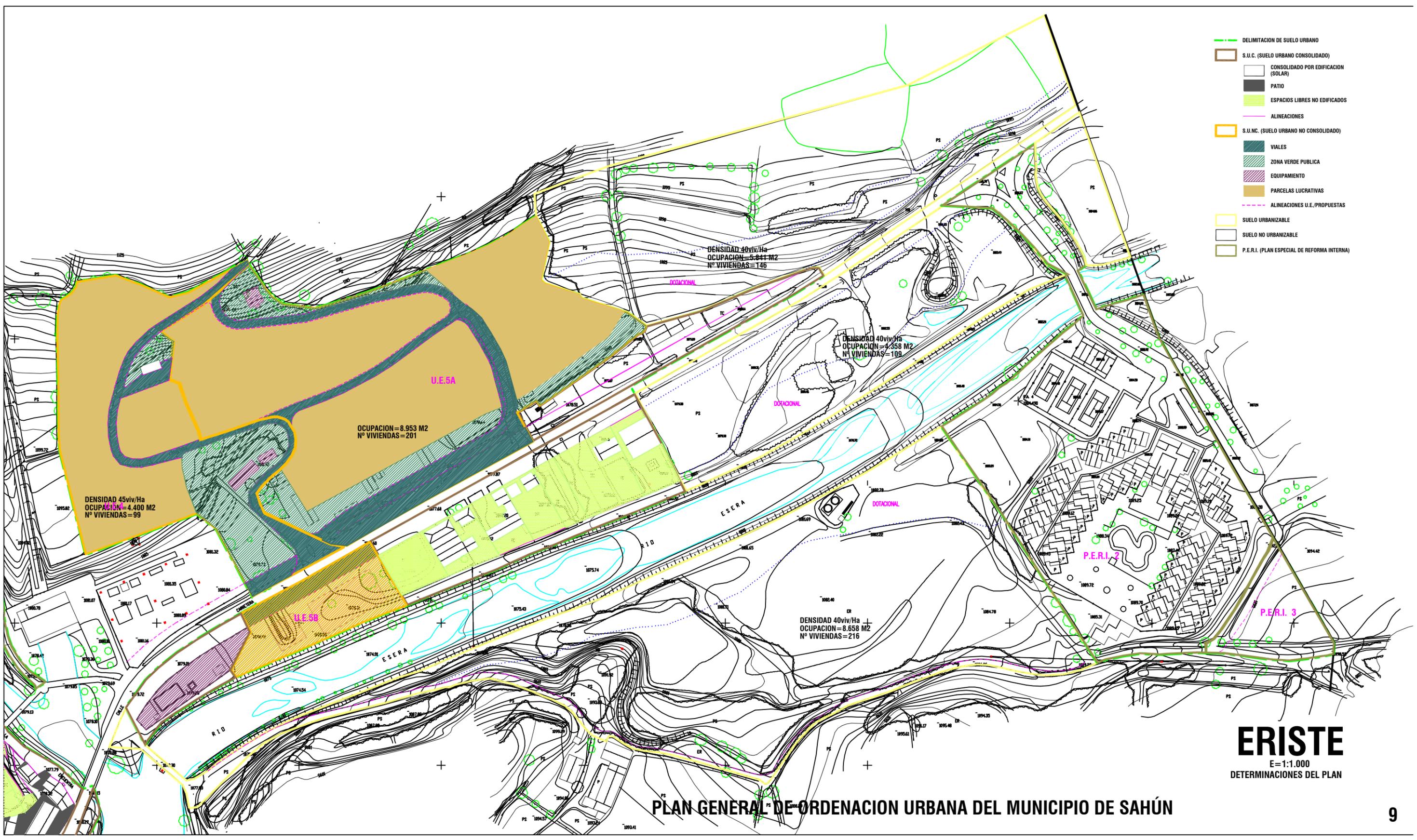
**Anexo 11.** Certificado Tasación. Enero 2.017.



## **ANEXO 1: PLANO 9 – ERISTE- DETERMINACIONES.**

---

- DELIMITACION DE SUELO URBANO
- S.U.C. (SUELO URBANO CONSOLIDADO)
- CONSOLIDADO POR EDIFICACION (SOLAR)
- PATIO
- ESPACIOS LIBRES NO EDIFICADOS
- ALINEACIONES
- S.U.NC. (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)
- VIALES
- ZONA VERDE PUBLICA
- EQUIPAMIENTO
- PARCELAS LUCRATIVAS
- ALINEACIONES U.E./PROPUESTAS
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE
- P.E.R.I. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERNA)



**ERISTE**  
 E=1:1.000  
 DETERMINACIONES DEL PLAN

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SAHÚN**

## **ANEXO 2: INFORME ERISTE CADISA- PERI3- REQUERIMIENTO AGOSTO 2016**

---

# **INFORME**

## **SOBRE LAS MEDIDAS DE PROTECCION A ADOPTAR ANTE EL RIESGO DE INUNDACION DEL PERI 3 DE ERISTE**

**Solicitante:**

INVERSIONES PRAU GRAN S.L..

**Consultor:**



AGOSTO 2016



## **INFORME**

### **SOBRE LAS MEDIDAS DE PROTECCION A ADOPTAR ANTE EL RIESGO DE INUNDACION DEL PERI 3 DE ERISTE**

#### **1.- OBJETO**

Con fecha 12 de Agosto de 2.016, el Ayuntamiento de Sahún notifica a la empresa Inversiones Prau Gran S.L. requerimiento de presentación de documento suficiente que, atendiendo al interés general, indique la medida de protección a adoptar ante el riesgo de inundación del PERI 3, para disponer de los elementos esenciales para resolver las alegaciones presentadas por Don Carlos Rivera Ballarín, actuando en nombre y representación de Inmobiliaria Riba S.A con fecha 12 de mayo de 2.016

Este requerimiento se produce, así mismo, después de la comunicación de informe urbanístico del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio ambiente, Confederación Hidrográfica del Ebro, con número de expediente 2015-OU-115, en relación con el Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito PERI 3 de Eriste en el que se indica:

“...por parte de este Organismo de Cuenca se consideran susceptible de ser informadas favorablemente como medidas de protección ante el riesgo de inundación del PERI 3, tanto la reconstrucción del muro existente en el extremo sur del sector como la ejecución de un canal de desagüe por el límite este del ámbito.”

Inversiones PRAU GRAN encarga a la Empresa Consultora Aragonesa de Ingeniería, S.A, (CADISA) la redacción del INFORME que pueda servir de respuesta al citado requerimiento.

Por tanto, el objeto del presente Informe es el de atender el requerimiento del Ayuntamiento de Sahún señalando y justificando las medidas a adoptar ante el riesgo de inundación del PERI 3.

#### **2.- ANTECEDENTES**

Existen 3 documentos que forman parte de los antecedentes del referido expediente de Confederación Hidrográfica del Ebro, 2015-OU-115.

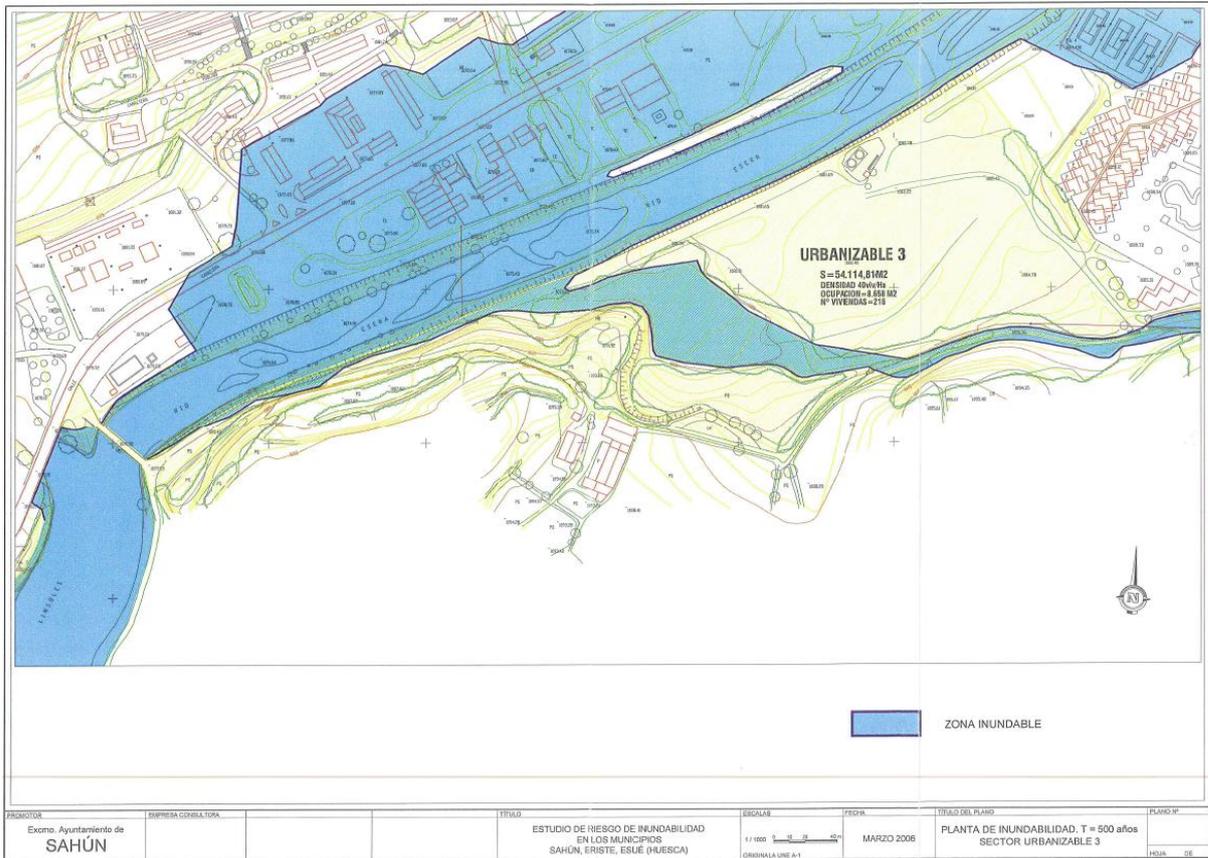
Entendemos que lo correcto para redactar el presente Informe es analizarlos.

##### **2.1.- Estudio del Ingeniero de Caminos D. Victorino Zorraquino**

El "Estudio de detalle de las áreas de inundación y análisis geomorfológico de los parajes de Linsoles y el Prau Gran del término municipal de Eriste", está suscrito en marzo de 2006 por el ingeniero de caminos Victorino Zorraquino Lozano.

Confederación Hidrografica del Ebro, en este sentido, incoa expediente de referencia 2006.0.1732.

Ambos parajes, denominados Linsoles y Prau Gran, se corresponden con el ámbito de Suelo Urbanizable 3 de Eriste, localizados en la margen izquierda del río Ésera y en zona de policía de la margen derecha del barranco de Matasomers tal y como se muestra en la siguiente imagen



Plano extraído del Estudio de detalle (Victorino Zorraquino,2006)

En el estudio presentado se divide la cuenca del barranco Matasomers en dos subcuencas (1 y 2), y se toman como válidos los caudales estimados para el barranco Matasomers obtenidos mediante el método recomendado en la instrucción de carreteras 5.2.-I.C. desarrollado por el CEDEX. Vista la división de la cuenca realizada se constata que el ámbito del PERI 3 se verá afectado únicamente por los caudales circulantes por el cauce recogidos en la subcuenca 1, los cuales se muestran en la siguiente tabla:

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Periodo de retorno  | 100 años   | 500 años   |
| Barranco Matasomers | 23,85 m3/s | 37,61 m3/s |

A la vista de los resultados obtenidos en el estudio se constata que el ámbito del PERI 3 se encuentra afectado en su totalidad por la lámina de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años del barranco Matasomers.

En las conclusiones del estudio se indica que para el caudal de referencia obtenido para el periodo de retorno de 500 años, no menos del 50 % del mismo, aproximadamente 19 m3/s, no desvían su dirección y desbordan el cauce en dirección noroeste hacia la urbanización de Linsoles (PERI 2 Y PERI 3), produciendo una inundación extensiva en abanico adaptándose a la topografía del terreno. Cita también que esta inundación no tiene entidad suficiente para afectar a la seguridad de las edificaciones existentes que contornean el área.

Finalmente, el estudio proponía que la consolidación del área debería realizarse como suelo urbanizable con el siguiente condicionado:

1. Incorporación, dentro de la trama urbana que se proyecte, de una solución a la servidumbre de acueducto del barranco de Mata-Somers, considerando el caudal de 21 m3/s ( correspondientes a un periodo de retorno de 500 años)

2. *Diseño de un sistema viario y de espacios libres que favorezca el desagüe natural de las aguas superficiales del camino de Eriste hacia el río Ésera. En este sentido se recomienda como mínimo un espacio libre o vial en su límite Este, adosado al núcleo de Linsoles, capaz para desaguar superficialmente 4 m<sup>3</sup>/s, con un calado máximo de 25 cm en su punto más desfavorable.*

En cualquier caso **este estudio** pretende solucionar cuestiones del Urbanizable 3 dejando desbordar la mitad del caudal de avenida para la T-500 por el PERI 3. **A efectos del expediente 2015-OU-115 únicamente es considerado para cuantificar los caudales de las soluciones admitidas.**

## **2.2.- Estudio del Ingeniero de Caminos D. Juan Ferraz**

El "*Estudio de Inundabilidad del Ambito del PERI 3 del Plan General de Sahún (Huesca)*": está suscrito por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Juan Ferraz Garanto con fecha de febrero de 2006, y "*Adenda al Estudio de Inundabilidad del Ambito del PERI 3 del Plan General de Sahún (Huesca)*", suscrito por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Juan Ferraz Garanto con fecha de mayo de 2006.

El ámbito del PERI 3, situado al este del Sector Urbanizable 3, está afectado por las cuenca del barranco de Matasomer (o de la Sabatera) y del río Ésera. El barranco de Mata-Somers se localiza al sureste del ámbito del PERI 3, discurriendo su cauce en dirección sureste - noroeste hasta las proximidades del citado ámbito, posteriormente gira hacia el oeste bordeando por el sur tanto la zona de estudio como la Urbanización de Linsoles (PERI 2). Una vez sobrepasada esta última, vuelve a girar hacia el noroeste para acabar desembocando en el río Ésera aguas abajo de dicha urbanización.

En relación con el río Ésera indica que el ámbito del PERI 3 se localiza fuera de las zonas de inundación para los periodos de retorno de 100 Y 500 años.

En relación con el estudio de inundabilidad del barranco de Matasomers, se puede concluir lo siguiente:

Del análisis visual de la cartografía, se observa que el cauce está bien definido en su zona alta, pero al llegar a la zona inferior, ya en las proximidades del ámbito del PERI 3 y del resto de zonas urbanizadas (Urbanización de Linsoles y Valle de Benasque), existen puntos en los que la profundidad y amplitud del cauce son escasos, por lo que ya son previsibles desbordamientos del barranco hacia el camino colindante.

La zona de estudio tiene en su límite sur la protección suplementaria de una mota o dique de entre 0,75 m y 1 m de altura que le separa físicamente del camino. Este dique presenta en la actualidad dos puntos de discontinuidad en las proximidades de la zona de estudio:

- En el extremo este de la zona de estudio. Aparentemente se eliminó el dique para facilitar el acceso al camino desde la parte trasera de Residencial Valle de Benasque.
- En el extremo oeste, y se debe al acceso del camino que separa la zona de estudio de la Urbanización de Linsoles.

Los caudales de referencia, para los diferentes períodos de retorno, se han determinado mediante las formulas del Plan Hidrológico de la Cuenca del Ebro, el método racional de Ferrer-Témez y el método racional de la instrucción de carreteras 5.2.-I.C., considerándose para el estudio hidráulico los caudales obtenidos mediante este último método, y que para un **periodo de retorno de 500 años resulta un caudal de 16,30 m<sup>3</sup>/sg**

En el cálculo de los niveles de avenida se ha supuesto una sección tipo del cauce del barranco única para todo el tramo y un régimen de flujo uniforme, por lo que los cálculos hidráulicos se han realizado por aplicación de la fórmula de Manning a la sección tipo con la ayuda del programa informático CRS. De los resultados obtenidos se desprende que para las avenidas de 10, 50, 100 Y 500 años el calado alcanzado no sobrepasa en ningún caso la mota de protección considerada, obteniendo un calado para la avenida de 500 años de periodo de retorno de 0,627 m.

#### 5.6.- Resumen de los resultados.

En la tabla siguiente se muestra un resumen de los resultados más destacados del cálculo:

| Periodo retorno | Caudal de cálculo | Calado | Velocidad |
|-----------------|-------------------|--------|-----------|
| 500             | 16,30             | 0,627  | 3,112     |
| 100             | 8,14              | 0,524  | 2,374     |
| 50              | 5,32              | 0,472  | 2,091     |
| 10              | 0,89              | 0,247  | 1,748     |

Caudales de referencia adoptados para los cálculos hidráulicos de avenida

Debemos también comentar que los cálculos nos muestran que sería posible desaguar hasta un caudal máximo superior a los 155 m<sup>3</sup>/s por la sección tipo considerada sin que se sobrepase la mota de protección.

Los valores de los calados obtenidos se observan en el gráfico siguiente.

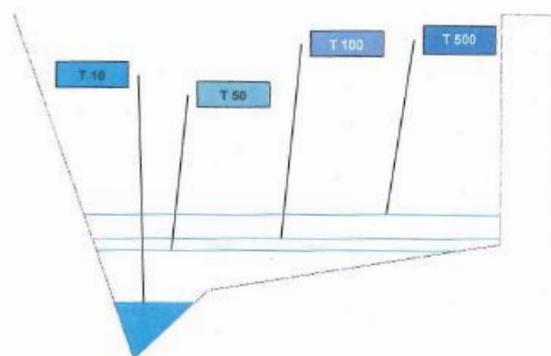


Gráfico de calados para los diferentes periodos de retorno (NOTA - escala vertical distorsionada)

Apartado extraído de la Adenda al estudio de inundabilidad (Juan Ferraz, 2006)

El estudio concluye que aunque el barranco puede llegar a desbordarse en las inmediaciones del PERI, afectando al camino colindante, el dique o mota existente es suficiente para evitar que las aguas alcancen los suelos que se pretenden urbanizar.

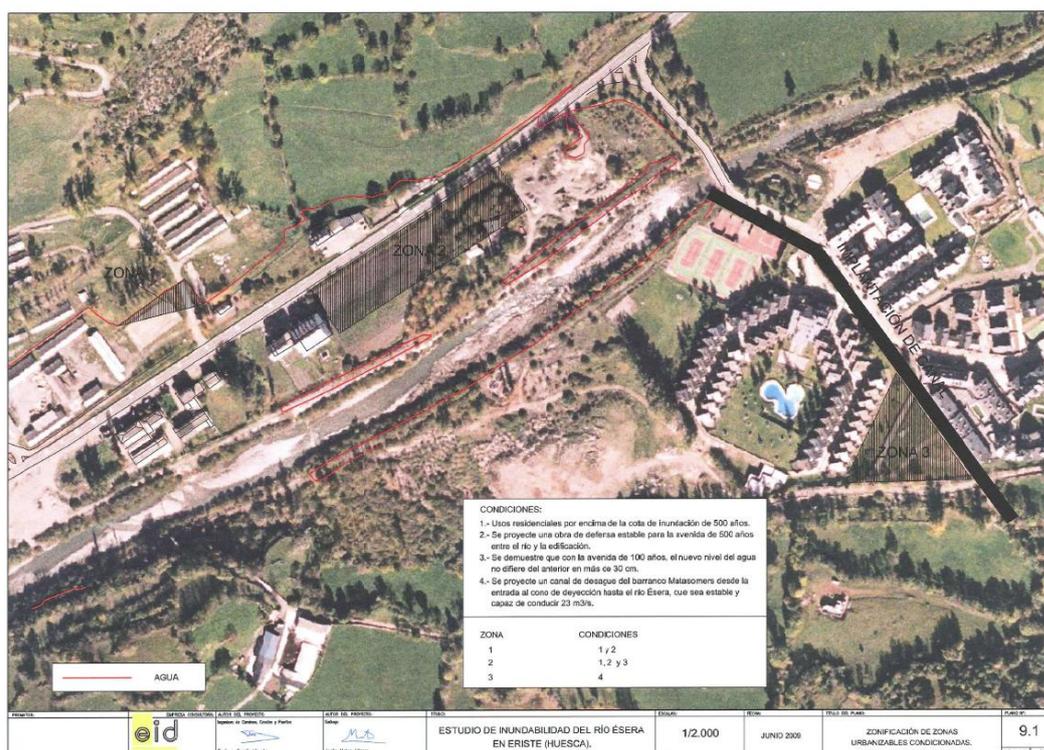
Como consecuencia de la existencia de los dos puntos de discontinuidad en el dique de protección, durante episodios de lluvias intensas y de fuertes avenidas el agua alcanzaría el ámbito, viéndose afectados los garajes, sótanos y plantas bajas de los edificios, recomendando el cierre de los pasos abiertos en el dique, disponiendo, si es necesario el mantenimiento de la zona de paso, rampas que permitan los accesos deseados sin comprometer la seguridad.

Mediante Comunicación de la CHE de fecha 10 de abril de 2007 se informa indicando que las futuras actuaciones a desarrollar en el Plan Especial de Reforma Interior PERI 3 serían susceptibles de ser informadas favorablemente siempre y cuando se tuviera en consideración lo indicado en el "Estudio de Inundabilidad del Ambito del PERI 3 del Plan General de Sahún (Huesca)", suscrito por el ingeniero de caminos Juan Ferraz Garanto, tal y como consta en el expediente de referencia 2006.0.1733.

### 2.3.- Estudio del Ingeniero de Caminos D. Enrique García Vicente

Al "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Sahún", suscrito en julio de 2010 por el arquitecto José Luis Espurz Espuña, incoándose en CHE el expediente de referencia 2011.0.75. se le adjunta un ejemplar del "Estudio de Inundabilidad del Río Ésera en Eriste (Huesca)", de fecha septiembre de 2009, suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Enrique García Vicente y el Geólogo D. Jesús Mateo Lázaro.

El estudio de inundabilidad aportado condiciona el desarrollo del PERI 3 a la construcción de un canal con capacidad suficiente para evacuar las aguas desde la entrada al cono de deyección del barranco Matasomers hasta el río Ésera. En el plano 9.1 "Zonificación de zonas urbanizables condicionadas" del estudio de inundabilidad aportado, se propone la construcción del canal, con capacidad suficiente para desaguar caudales de hasta 23 m<sup>3</sup>/s, por el límite este del ámbito del PERI 3.



Plano 9.1 extraído del Estudio de inundabilidad (Enrique García Vicente, 2009)

No obstante, en este estudio de inundabilidad presentado no se realiza un análisis pormenorizado de los caudales circulantes por el barranco Matasomers ni de la solución propuesta, que no se encuentra ni dimensionada ni se ha considerado el trazado de la misma más allá de una primera aproximación, tal y como se reconoce en el informe urbanístico del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio ambiente, Confederación Hidrográfica del Ebro, con número de expediente 2015-OU-115

### 3.-Resolución de la CHE Expediente 2015-OU-115 relativo al ámbito PERI 3 de Eriste.

Con fecha 13 de Junio de 2016 (registro de salida 2016/022833), se emite por parte de Confederación Hidrográfica del Ebro comunicación de informe urbanístico del expediente 2015-OU-115 en donde el Comisario de Aguas propone:

*A. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, se considera que las futuras actuaciones contempladas en el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 de Eriste, en el término municipal de Sahún (Huesca), serían susceptibles de ser*

informadas favorablemente, siempre y cuando sean autorizadas previamente por parte de este Organismo las medidas adoptadas frente al riesgo de inundación del ámbito.

No obstante, este informe favorable lo es a priori y no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), por lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca de los planes/plan parciales/parcial que desarrollen el Plan General.

Con antelación al desarrollo del PERI 3 se deberá presentar el Estudio de Detalle del ámbito que incluya, en función de la medida adoptada frente al riesgo de inundación:

- Proyecto de ejecución del muro de contención, en el que además de definirlo morfológica y estructuralmente a nivel de proyecto constructivo, se deberá evaluar la modificación que supone el mismo para las condiciones de inundabilidad del entorno, con especial atención tanto en la zona de finalización del muro y su integración en el terreno existente como aguas abajo del mismo. Asimismo se deberá incluir un nuevo análisis de las condiciones de inundabilidad del entorno en la situación actual y tras la construcción de la nueva estructura, el cual se realizará con los caudales circulantes estimados para el barranco Matasomers en el estudio de inundabilidad aportado en el expediente de referencia 2006.0.1732. Por último, señalar que el muro no podrá presentar ningún tipo de discontinuidad por debajo de la cota alcanzada por la lámina de inundación correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años, ni plantearse la existencia de obstáculos transversales al flujo, como sería el caso de las rampas de acceso, que modifiquen y disminuyan la sección de desagüe del barranco.
- Proyecto de un espacio libre en el límite este del ámbito, que incluya el canal de desagüe desde el punto de entrada en el cono de deyección hasta su finalización en el río Ésera con capacidad suficiente para caudales de 23 m<sup>3</sup>/s, al objeto de recoger las aguas que desborden del barranco Matasomers. Señalar que la ejecución del canal de desagüe no deberá suponer el desvío del cauce del barranco Mataosmers, debiendo mantenerse el mismo en iguales condiciones a las actuales. Se adjuntará un estudio hidráulico que determine los niveles y las velocidades del agua para los caudales considerados, no debiendo superar 6 m/s, al objeto de evitar las posibles afecciones al cauce en el punto de vertido del canal en el río Ésera. La obra de entrega se diseñará de tal forma que cumpla con las siguientes condiciones:
  1. Se dispondrá de forma que la entrega no sea perpendicular a la dirección preferente del flujo, sino oblicua. El flujo de salida del canal debe ser lo más favorable al sentido de la corriente del cauce del río Ésera para evitar interferencias con la misma y facilitar el desagüe del colector.
  2. Deberá quedar enrasado con la margen (alineado con el talud natural), sin que se produzcan resaltes que puedan generar alteraciones en el normal discurrir de las aguas del río Ésera, mediante el uso de las correspondientes embocaduras de aleta o escollera.
  3. Conviene analizar el efecto de las avenidas extraordinarias sobre el canal, ya que podría producirse un reflujó que impidiera su desagüe o bien que afectaran a la propia infraestructura.

#### **4.- ESTUDIOS realizados por Consultora Aragonesa de Ingeniería, S.A. (CADISA)**

Con fecha 12 de Agosto de 2.016, el Ayuntamiento de Sahún notifica a la empresa Inversiones Prau Gran S.L. requerimiento de presentación de documento suficiente que, atendiendo al interés general, indique la medida de protección a adoptar ante el riesgo de inundación del PERI 3, para disponer de los elementos esenciales para resolver.

Tal como ya hemos reseñado, Inversiones PRAU GRAN encarga a la Empresa Consultora Aragonesa de Ingeniería, S.A, (CADISA) la redacción de un INFORME que pueda servir de respuesta al requerimiento del Ayuntamiento de Sahún.

Los Ingenieros de Caminos Francisco José Bernad Alfaro y Juan Manuel Bernad Morcate, de la Empresa Consultora Aragonesa de Ingeniería, S.A. han analizado tanto el Estudio de la resolución de la CHE como los diferentes Estudios reseñados anteriormente.

Como consecuencia de estos trabajos podemos resaltar lo siguiente:

Los estudios de los Ingenieros de Caminos Srs Zorraquino y Ferraz están correctamente desarrollados, si bien los caudales resultantes resultan muy diferentes por los distintos métodos que han considerado para los cálculos.

Debemos señalar también que aun utilizando un mismo método de cálculo los resultados varían enormemente en función del coeficiente de escorrentía utilizado.

El Estudio del Ingeniero Sr García Vicente, en lo que se refiere al Estudio de inundabilidad del Barranco de Matasomers , tal como reconoce la CHE en su Resolución, no existe como tal, ya que no se realiza un análisis pormenorizado de los caudales circulantes por el barranco Matasomers ni de la solución propuesta, que no se encuentra ni dimensionada ni se ha considerado el trazado de la misma más allá de una primera aproximación.

La Resolución de la CHE permite elegir entre dos opciones:

Ejecutar un **muro de contención** de forma que se garantice la protección frente a la inundabilidad de ámbito o diseñar un **canal** que permita evacuar un caudal de 23 m<sup>3</sup>/sg con la serie de condicionantes que se señalan en la resolución.

A continuación analizaremos y demostraremos la **inviabilidad** de la solución **canal** propuesta desde diferentes puntos de vista.

#### **4.1.- Inviabilidad constructiva**

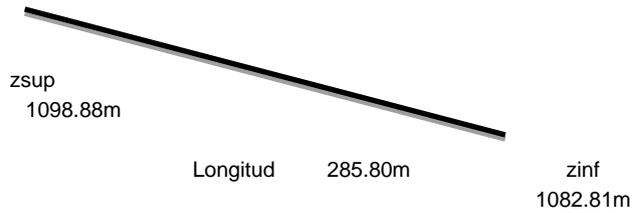
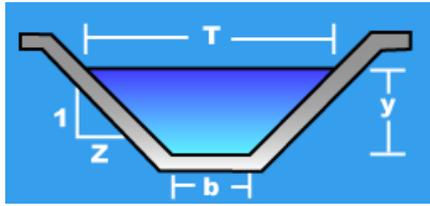
Los caudales estudiados por los distintos Estudios que forman los antecedentes, así como previsiblemente el que resulte de estudio de CADISA son muy diferentes.

De cara a analizar la posibilidad de proyectar la solución “canal” se utiliza el caudal a que hace referencia la Resolución de la CHE, y las condiciones exigidas al mismo que se resumen en :

- Caudal : 23 m<sup>3</sup>/sg
- Velocidad < 6 m/sg

En base a las consideraciones geométricas de cotas de entrada y salida, ( diferencia de cota 16 m) longitud (286 m) y caudal de desagüe deseado (23 m<sup>3</sup>/sg), diseñamos un canal trapecial con las dimensiones que se indican en las tablas adjuntas.

### ECUACIÓN DE MANNING



| SECCIÓN CANAL | Z    | b           | Am             | Pm   | Rh   | zsup    | zinf    | L      | J     | y           | n     | v     | Q                 | T    | Ancho       |
|---------------|------|-------------|----------------|------|------|---------|---------|--------|-------|-------------|-------|-------|-------------------|------|-------------|
|               | -    | m           | m <sup>2</sup> | m    | m    | m       | m       | m      | m/m   | m           |       | m/s   | m <sup>3</sup> /s | m    | m           |
|               | 1,00 | <b>2,50</b> | 2,29           | 4,52 | 0,51 | 1098,88 | 1082,81 | 285,80 | 0,056 | <b>0,71</b> | 0,015 | 10,05 | <b>23,00</b>      | 3,93 | <b>4,93</b> |

Como vemos, resulta una velocidad de 10,05 m/s que es superior a la exigida por la CHE

En base a lo anterior diseñamos un canal **con resaltos** que disminuyan la pendiente, resultando un canal de las dimensiones que se indican en las tablas adjuntas.

| COMIENZO | Z    | b           | Am             | Pm   | Rh   | zsup    | zinf    | L     | J     | y           | n     | v    | Q                 | T    | Ancho       |
|----------|------|-------------|----------------|------|------|---------|---------|-------|-------|-------------|-------|------|-------------------|------|-------------|
|          | -    | m           | m <sup>2</sup> | m    | m    | m       | m       | m     | m/m   | m           |       | m/s  | m <sup>3</sup> /s | m    | m           |
|          | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96           | 6,05 | 0,66 | 1099,00 | 1098,70 | 22,00 | 0,014 | <b>0,90</b> | 0,015 | 5,87 | <b>23,25</b>      | 5,30 | <b>6,30</b> |

| SALTO 1 | Z    | b           | Am             | Pm   | Rh   | zsup    | zinf    | L     | J     | y           | n     | v    | Q                 | T    | Ancho       |
|---------|------|-------------|----------------|------|------|---------|---------|-------|-------|-------------|-------|------|-------------------|------|-------------|
|         | -    | m           | m <sup>2</sup> | m    | m    | m       | m       | m     | m/m   | m           |       | m/s  | m <sup>3</sup> /s | m    | m           |
|         | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96           | 6,05 | 0,66 | 1097,70 | 1097,40 | 22,00 | 0,014 | <b>0,90</b> | 0,015 | 5,87 | <b>23,25</b>      | 5,30 | <b>6,30</b> |

| SALTO 2 | Z    | b           | Am             | Pm   | Rh   | zsup    | zinf    | L     | J     | y           | n     | v    | Q                 | T    | Ancho       |
|---------|------|-------------|----------------|------|------|---------|---------|-------|-------|-------------|-------|------|-------------------|------|-------------|
|         | -    | m           | m <sup>2</sup> | m    | m    | m       | m       | m     | m/m   | m           |       | m/s  | m <sup>3</sup> /s | m    | m           |
|         | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96           | 6,05 | 0,66 | 1096,40 | 1096,10 | 22,00 | 0,014 | <b>0,90</b> | 0,015 | 5,87 | <b>23,25</b>      | 5,30 | <b>6,30</b> |

| SALTO 3 | Z    | b           | Am             | Pm   | Rh   | zsup    | zinf    | L     | J     | y           | n     | v    | Q                 | T    | Ancho       |
|---------|------|-------------|----------------|------|------|---------|---------|-------|-------|-------------|-------|------|-------------------|------|-------------|
|         | -    | m           | m <sup>2</sup> | m    | m    | m       | m       | m     | m/m   | m           |       | m/s  | m <sup>3</sup> /s | m    | m           |
|         | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96           | 6,05 | 0,66 | 1095,10 | 1094,80 | 22,00 | 0,014 | <b>0,90</b> | 0,015 | 5,87 | <b>23,25</b>      | 5,30 | <b>6,30</b> |

| SALTO 4 | Z    | b           | Am             | Pm   | Rh   | zsup    | zinf    | L     | J     | y           | n     | v    | Q                 | T    | Ancho       |
|---------|------|-------------|----------------|------|------|---------|---------|-------|-------|-------------|-------|------|-------------------|------|-------------|
|         | -    | m           | m <sup>2</sup> | m    | m    | m       | m       | m     | m/m   | m           |       | m/s  | m <sup>3</sup> /s | m    | m           |
|         | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96           | 6,05 | 0,66 | 1093,80 | 1093,50 | 22,00 | 0,014 | <b>0,90</b> | 0,015 | 5,87 | <b>23,25</b>      | 5,30 | <b>6,30</b> |

| SALTO 5 | Z    | b           | Am             | Pm   | Rh   | zsup    | zinf    | L     | J     | y           | n     | v    | Q                 | T    | Ancho       |
|---------|------|-------------|----------------|------|------|---------|---------|-------|-------|-------------|-------|------|-------------------|------|-------------|
|         | -    | m           | m <sup>2</sup> | m    | m    | m       | m       | m     | m/m   | m           |       | m/s  | m <sup>3</sup> /s | m    | m           |
|         | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96           | 6,05 | 0,66 | 1092,50 | 1092,20 | 22,00 | 0,014 | <b>0,90</b> | 0,015 | 5,87 | <b>23,25</b>      | 5,30 | <b>6,30</b> |

| SALTO 6 | Z    | b           | Am             | Pm   | Rh   | zsup    | zinf    | L     | J     | y           | n     | v    | Q                 | T    | Ancho       |
|---------|------|-------------|----------------|------|------|---------|---------|-------|-------|-------------|-------|------|-------------------|------|-------------|
|         | -    | m           | m <sup>2</sup> | m    | m    | m       | m       | m     | m/m   | m           |       | m/s  | m <sup>3</sup> /s | m    | m           |
|         | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96           | 6,05 | 0,66 | 1091,20 | 1090,90 | 22,00 | 0,014 | <b>0,90</b> | 0,015 | 5,87 | <b>23,25</b>      | 5,30 | <b>6,30</b> |

| SALTO 7 | Z    | <b>b</b>    | Am        | Pm       | Rh       | zsup     | zinf     | L        | J        | <b>y</b>    | n        | v    | <b>Q</b>     | T           | <b>Ancho</b> |          |
|---------|------|-------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|----------|------|--------------|-------------|--------------|----------|
|         | -    | <i>m</i>    | <i>m2</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m/m</i>  | <i>m</i> |      | <i>m/s</i>   | <i>m3/s</i> | <i>m</i>     | <i>m</i> |
|         | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96      | 6,05     | 0,66     | 1089,90  | 1089,60  | 22,00    | 0,014    | <b>0,90</b> | 0,015    | 5,87 | <b>23,25</b> | 5,30        | <b>6,30</b>  |          |

| SALTO 8 | Z    | <b>b</b>    | Am        | Pm       | Rh       | zsup     | zinf     | L        | J        | <b>y</b>    | n        | v    | <b>Q</b>     | T           | <b>Ancho</b> |          |
|---------|------|-------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|----------|------|--------------|-------------|--------------|----------|
|         | -    | <i>m</i>    | <i>m2</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m/m</i>  | <i>m</i> |      | <i>m/s</i>   | <i>m3/s</i> | <i>m</i>     | <i>m</i> |
|         | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96      | 6,05     | 0,66     | 1088,60  | 1088,30  | 22,00    | 0,014    | <b>0,90</b> | 0,015    | 5,87 | <b>23,25</b> | 5,30        | <b>6,30</b>  |          |

| SALTO 9 | Z    | <b>b</b>    | Am        | Pm       | Rh       | zsup     | zinf     | L        | J        | <b>y</b>    | n        | v    | <b>Q</b>     | T           | <b>Ancho</b> |          |
|---------|------|-------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|----------|------|--------------|-------------|--------------|----------|
|         | -    | <i>m</i>    | <i>m2</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m/m</i>  | <i>m</i> |      | <i>m/s</i>   | <i>m3/s</i> | <i>m</i>     | <i>m</i> |
|         | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96      | 6,05     | 0,66     | 1087,30  | 1087,00  | 22,00    | 0,014    | <b>0,90</b> | 0,015    | 5,87 | <b>23,25</b> | 5,30        | <b>6,30</b>  |          |

| SALTO 10 | Z    | <b>b</b>    | Am        | Pm       | Rh       | zsup     | zinf     | L        | J        | <b>y</b>    | n        | v    | <b>Q</b>     | T           | <b>Ancho</b> |          |
|----------|------|-------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|----------|------|--------------|-------------|--------------|----------|
|          | -    | <i>m</i>    | <i>m2</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m/m</i>  | <i>m</i> |      | <i>m/s</i>   | <i>m3/s</i> | <i>m</i>     | <i>m</i> |
|          | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96      | 6,05     | 0,66     | 1086,00  | 1085,70  | 22,00    | 0,014    | <b>0,90</b> | 0,015    | 5,87 | <b>23,25</b> | 5,30        | <b>6,30</b>  |          |

| SALTO 12 | Z    | <b>b</b>    | Am        | Pm       | Rh       | zsup     | zinf     | L        | J        | <b>y</b>    | n        | v    | <b>Q</b>     | T           | <b>Ancho</b> |          |
|----------|------|-------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|----------|------|--------------|-------------|--------------|----------|
|          | -    | <i>m</i>    | <i>m2</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m/m</i>  | <i>m</i> |      | <i>m/s</i>   | <i>m3/s</i> | <i>m</i>     | <i>m</i> |
|          | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96      | 6,05     | 0,66     | 1084,70  | 1084,40  | 22,00    | 0,014    | <b>0,90</b> | 0,015    | 5,87 | <b>23,25</b> | 5,30        | <b>6,30</b>  |          |

| SALTO 13 | Z    | <b>b</b>    | Am        | Pm       | Rh       | zsup     | zinf     | L        | J        | <b>y</b>    | n        | v    | <b>Q</b>     | T           | <b>Ancho</b> |          |
|----------|------|-------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|----------|------|--------------|-------------|--------------|----------|
|          | -    | <i>m</i>    | <i>m2</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m</i> | <i>m/m</i>  | <i>m</i> |      | <i>m/s</i>   | <i>m3/s</i> | <i>m</i>     | <i>m</i> |
|          | 1,00 | <b>3,50</b> | 3,96      | 6,05     | 0,66     | 1083,40  | 1083,10  | 22,00    | 0,014    | <b>0,90</b> | 0,015    | 5,87 | <b>23,25</b> | 5,30        | <b>6,30</b>  |          |

Como podemos ver, la anchura del canal resulta ser de 6,30 metros, a los que habría que añadir un margen de seguridad, de cara a posibilitar las labores de conservación y mantenimiento, de al menos 1 metro a cada lado, con lo que necesitaríamos una anchura libre de 8,30 metros.

Pero la sección actualmente existente en la zona de ubicación de ese posible canal es la siguiente:

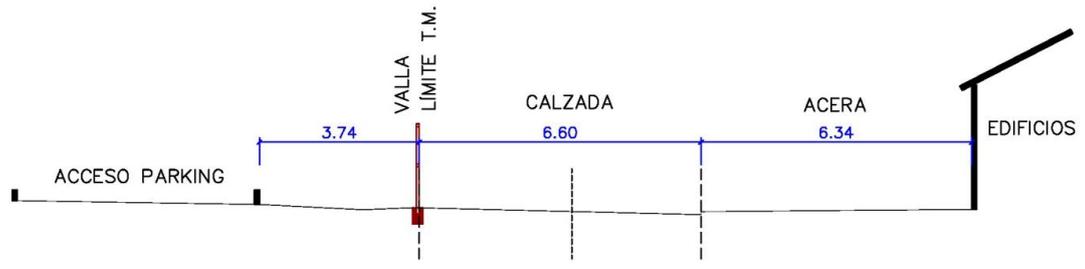
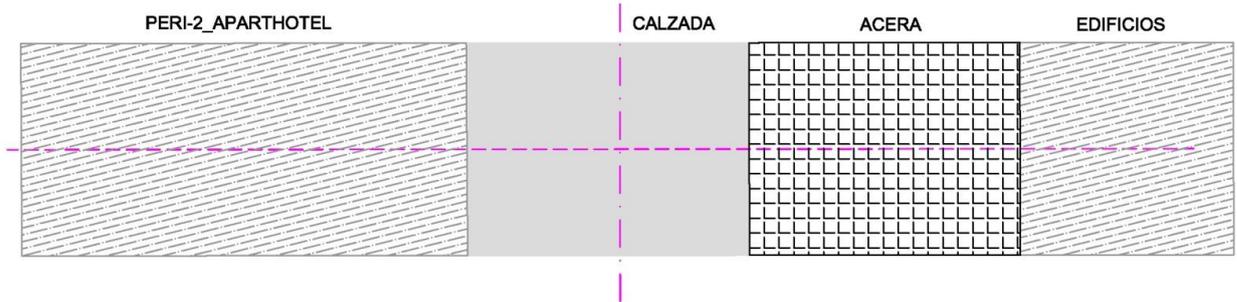
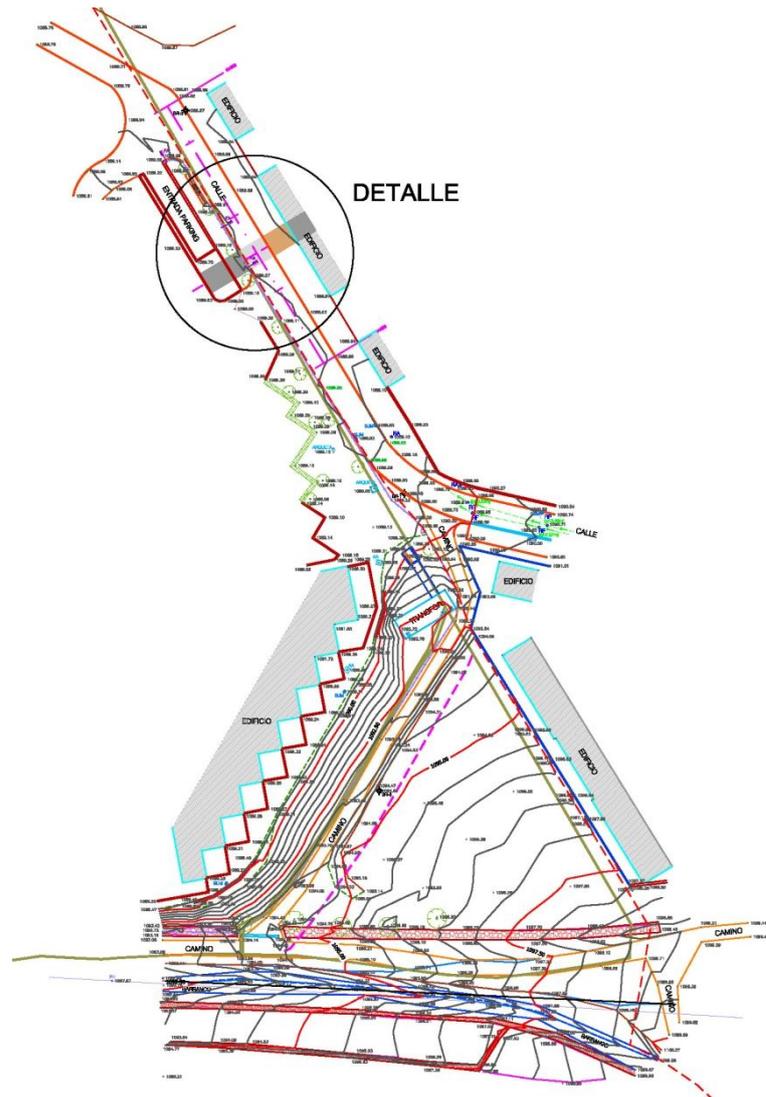
Vial : 6,60 metros  
Aceras: 6,34 metros  
Total : 12,94 m

Además, las citadas dimensiones viarias existentes ocupan suelos de dos términos municipales diferentes, Sahún y Benasque por lo que la realidad espacial de la anchura de potencial ocupación del canal en término de Sahún es mucho menor.

Estas dimensiones determinan la imposibilidad de construir un canal con una ocupación de 8,30 metros de anchura, ya que careceríamos de espacio para el vial ( de doble sentido) y las aceras, que necesariamente deberían existir.

Esa potencial infraestructura ocuparía dos términos municipales y terrenos propios del PERI 2 (Urbanización Aparthotel Linsoles), sería incompatible con instalaciones existentes como el centro transformador de energía de eléctricas de Eriste situado junto al extremo norte del PERI 3, o el acceso de vehículos al Aparthotel y en cualquier caso imposibilitarían la permanencia del viario rodado de acceso a la zona urbanizada de uno y otro término municipal.

Para una mayor comprensión de lo afirmado se reproducen las anchuras comentadas sobre el plano topográfico.



Elaboración propia

#### **4.2.- Inviabilidad Urbanística**

Además de una inviabilidad constructiva, por falta material de espacio para la construcción de un canal debiendo mantenerse los espacios necesarios para viales y aceras, la solución canal presenta una inviabilidad urbanística, ya que tal infraestructura debería estar convenientemente reflejada en los Documentos de Planeamiento por la implicación que un Sistema General de estas características supone. Y más en este caso particular en donde el canal debiera tener, por su ocupación física, graves implicaciones en el término municipal de Benasque y en el ámbito PERI 2 (Urbanización Aparthotel Linsoles).

#### **4.3.- Inviabilidad económica**

La solución canal presenta además, atendiendo al interés general, una inviabilidad económica ya que implica unos costes de conservación y mantenimiento difíciles de asumir por un Ayuntamiento. Ya que en el momento que existiera este canal, en el caso de que fuera viable, sería responsabilidad del Ayuntamiento tanto su mantenimiento como su conservación, con el coste económico que ello supondría.

Del mismo modo también cabe añadir la desproporcionalidad clara y manifiesta que supondría asignar la construcción de la infraestructura únicamente a un ámbito en desarrollo de dieciocho viviendas (PERI 3) siendo que la solución hidrológica afectaría a una zona urbanizada de gran superficie y existiendo otra medida alternativa más ajustada a la entidad del ámbito igualmente admitida por el organismo de Cuenca.

#### **5.- Proyecto de Construcción de un muro.**

En consecuencia con lo anterior y en virtud de la consideración por Confederación Hidrográfica del Ebro como “susceptible de ser informada favorablemente como medidas de protección ante el riesgo de inundación del PERI 3” Inversiones PRAU GRAN encarga a la Empresa Consultora Aragonesa de Ingeniería, S.A, (CADISA):

- Los Estudios necesarios para determinar los caudales circulantes por el Barranco de Matasomers, para diferentes periodos de retorno y de ese modo justificar la elección de la solución que se proponga.
- El proyecto de construcción de un muro que sirva de contención a los caudales circulantes por el barranco de Matasomers para un periodo de retorno de 500 años.

Los técnicos firmantes del presente INFORME están en estos momentos analizando los datos disponibles para determinar los caudales circulantes por el Barranco de Matasomers para diferentes periodos de retorno.

Con los caudales resultantes realizaremos un estudio de inundabilidad que se incluirá como adjunto al proyecto de construcción del muro que solicita la Resolución 2015-OU-115 de la CHE, pudiendo ser aportado al Ayuntamiento para su valoración

## 6.- CONCLUSION

Con lo anteriormente señalado, consideramos que hemos justificado convenientemente la imposibilidad de construir un canal que sea capaz de desaguar 23 m<sup>3</sup>/sg, por su inviabilidad constructiva, urbanística y económica.

Por todo ello, consideramos que la solución que garantice la protección del Ámbito del PERI 3 pasará por la construcción de un muro de contención que impida la inundabilidad del ámbito, tal como propone Confederación Hidrográfica del Ebro en su expediente 2015-OU-115

Zaragoza, Agosto de 2016

Los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos



Fdo : Francisco José Bernad Alfaro



Fdo : Juan Manuel Bernad Morcate

## **ANEXO 3: INFORME CHE 2015-OU-115**

---



AYUNTAMIENTO DE SAHUN

Plaza Mayor, 1  
22468 SAHUN (Huesca)  
Tfno. 974 55 13 34  
Móvil 678 66 27 57  
Fax 974 55 17 31

Inversiones Prau Gran S.L.  
Felipe San Clemente, nº4, 12 Centro  
50001 Zaragoza

Fecha de salida: 28 de junio de 2016  
Núm. de registro de salida: 397.ndl

**Asunto: Informe CHE**

Por la presente, adjunto remito a los efectos oportunos, informe sobre el Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito PERI 3 de Eríste, Suelo Urbano No Consolidado del P.G.O.U. De Sahún de Sahún (Huesca), emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Sin otro particular se despide atentamente.

En Sahún, a martes, 28 de junio de 2016

La Secretaria,

**Doña Noelia Demur Larramona**

*Documento firmado electrónicamente*

Noelia Demur Larramona (1 de 1)  
Secretario-Inventor  
Fecha Firma: 28/06/2016  
HASH: 1b0873cdfc66bdf64378732e62302538





MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE



MINISTERIO DE AGRICULTURA  
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

16/06/2016 13:37

2016/022833

Confederación Hidrográfica del Ebro  
Registro de SALIDA



CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL EBRO

O F I C I O

S/REF

N/REF 2015-OU-115

FECHA 13 de junio de 2016

ASUNTO



AYUNTAMIENTO DE SAHUN  
PLZA. MAYOR 1  
22468 - SAHUN (HUESCA)

## COMUNICACIÓN DE INFORME URBANÍSTICO

El Sr. Presidente de esta Confederación Hidrográfica del Ebro, a la vista de la propuesta del Sr. Comisario de Aguas, y en virtud de las facultades que tiene conferidas por el vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento de la Administración Pública del Agua de 29 de julio de 1988, ha adoptado la resolución que se adjunta con **número de identificación [1S0003399801]**.

La presente comunicación da por finalizada la tramitación del expediente de referencia y se procede a su archivo.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

La emisión del informe que se traslada es un mero acto de trámite contra el que no cabe recurso, sin perjuicio de la posibilidad de alegar oposición al mismo en el marco del procedimiento de aprobación del Plan.

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| <b>Ayuntamiento de SAHÚN</b> |     |
| 27 JUN. 2016                 |     |
| Reg. Entrada Nº              | 817 |
| Reg. Salida Nº               |     |
| Nº Expediente                |     |

EL COMISARIO DE AGUAS  
P.D. EL COMISARIO ADJUNTO

Francisco José Hijos Bitrián



O F I C I O

S/REF:

N/REF: **2015-OU-115**

FECHA: 13 de junio de 2016

ASUNTO:

SR. PRESIDENTE DE ESTA CONFEDERACIÓN

---

## PROPUESTA DE INFORME URBANÍSTICO

---

En relación con el expediente cuyas circunstancias se detallan a continuación:

### CIRCUNSTANCIAS:

**Solicitante:** AYUNTAMIENTO DE SAHUN

**Objeto:** SOLICITUD DE INFORME PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PERI 3 DE ERISTE

**Cauce:** BARRANCO MATASOMERS

**Municipio:** ERISTE - SAHÚN (HUESCA)

### ANTECEDENTES:

I.- Con fecha de Registro de entrada 20 de octubre de 2006 el Ayuntamiento de Sahún remite para informe el "Estudio de detalle de las áreas de inundación y análisis geomorfológico de los parajes de Linsoles y el Prau Gran del término municipal de Eriste", suscrito en marzo de 2006 por el ingeniero de caminos Victorino Zorraquino Lozano, incoándose el expediente de referencia 2006.O.1732.

Ambos parajes se corresponden con el ámbito de Suelo Urbanizable 3 de Eriste, localizados en la margen izquierda del río Ésera y en zona de policía de la margen derecha del barranco de Matasomers.

En el estudio presentado se divide la cuenca del barranco Matasomers en dos subcuencas (1 y 2), y se toman como válidos los caudales estimados para el barranco Matasomers obtenidos mediante el método recomendado en la instrucción de carreteras 5.2.-I.C. desarrollado por el CEDEX. Vista la división de la cuenca realizada se constata que el ámbito del PERI 3 se verá afectado únicamente por los caudales circulantes por el cauce recogidos en la subcuenca 1, los cuales se muestran en la siguiente tabla:

|                            | Periodo de retorno de 100 años | Periodo de retorno de 500 años |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Barranco Matasomers</b> | 23,85 m <sup>3</sup> /s        | 37,61 m <sup>3</sup> /s        |

A la vista de los resultados obtenidos en el estudio se constata que el ámbito del PERI 3 se encuentra afectado en su totalidad por la lámina de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años del barranco Matasomers.

En las conclusiones del estudio se indica que para el caudal de referencia obtenido para el periodo de retorno de 500 años, no menos del 50 % del mismo, aproximadamente 19 m<sup>3</sup>/s, no desvían su dirección y desbordan el cauce en dirección noroeste hacia la urbanización de Linsoles (PERI 2 y PERI 3), produciendo una inundación extensiva en abanico adaptándose a la topografía del terreno.

Finalmente se exponen una serie de condiciones que se dan en las zonas identificadas como áreas de riesgo de inundación, reflejándose las siguientes consideraciones:

- *El barranco de Mata-Somers supone un riesgo potencial evidente de inundación para el núcleo de Linsoles, a partir de un caudal estimado de 19 m<sup>3</sup>/s. Esta inundación, inicialmente libre y adaptada a la morfología del terreno (que para la avenida de período de 500 años sería de otros 19 m<sup>3</sup>/s), es reconducida por la edificación para concentrarse en el extremo Norte del área libre.*
- *Los citados 19 m<sup>3</sup>/s (que no desbordarían del cauce y camino actual para concentrarse en el extremo Norte del área libre), discurren en su mayor parte siguiendo el cauce y ocupando el camino como canal de las aguas desbordadas, hasta juntarse con las aguas del resto de cuenca del barranco, en la proximidad de su punto de desagüe. Se estima un caudal total de 21 m<sup>3</sup>/s en este punto.*
- *Las condiciones de flujo del camino, que se sitúan dentro de la zona de “afecciones graves” para la pérdida de vidas humanas en campo abierto de acuerdo con las curvas de riesgo disponibles, aconsejan la consolidación del área como núcleo urbano para disminuir, mediante un cambio de escenario, el riesgo potencial existente desde la óptica de protección civil.*

Finalmente, el estudio proponía que la consolidación del área debería realizarse como suelo urbanizable con el siguiente condicionado:

1. *Incorporación, dentro de la trama urbana que se proyecte, de una solución a la servidumbre de acueducto del barranco de Mata-Somers, considerando los siguientes caudales (m<sup>3</sup>/s):*

|                   | Subcuenca 1 | Subcuenca 2 | Total |
|-------------------|-------------|-------------|-------|
| <b>T=5 años</b>   | 6,4         | 0,4         | 6,8   |
| <b>T=10 años</b>  | 9,6         | 0,5         | 10,1  |
| <b>T=100 años</b> | 12,50       | 1,3         | 13,8  |
| <b>T=500 años</b> | 19,00       | 2,00        | 21,0  |

2. *Diseño de un sistema viario y de espacios libres que favorezca el desagüe natural de las aguas superficiales del camino de Eriste hacia el río Ésera. En este sentido se recomienda como mínimo un espacio libre o vial en su límite Este, adosado al núcleo de Linsoles, capaz para desaguar superficialmente 4 m<sup>3</sup>/s, con un calado máximo de 25 cm en su punto más desfavorable.*
3. *El Plan Parcial del área deberá incorporar un análisis de inundabilidad, tanto del barranco Mata-Somers como del río Ésera, como garantía del cumplimiento de las prescripciones anteriormente descritas y de aquellas que subsidiariamente establecieran los organismos competentes. Los caudales de referencia para el río Ésera serán:*

II.- En consecuencia, mediante Comunicación de fecha 14 de marzo de 2007 este Organismo de cuenca emitió informe indicando que el Sector Urbanizable 3 (PERI 2 y PERI 3) era susceptible de ser informado favorablemente siempre y cuando en su desarrollo se atendiese a las propuestas recogidas en el Estudio de Detalle aportado.

III.- Con fecha de Registro de entrada 20 de octubre de 2006 el Ayuntamiento de Sahún solicitó informe acerca de la inundabilidad del ámbito del PERI 3 de Eriste, aportando la siguiente documentación:

- *“Estudio de Inundabilidad del Ámbito del PERI 3 del Plan General de Sahún (Huesca)”, suscrito por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Juan Ferraz Garanto con fecha de febrero de 2006.*
- *“Adenda al Estudio de Inundabilidad del Ámbito del PERI 3 del Plan General de Sahún (Huesca)”, suscrito por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Juan Ferraz Garanto con fecha de mayo de 2006.*

El ámbito del PERI 3, situado al este del Sector Urbanizable 3, está afectado por las cuenca del barranco de Matasomerç (o de la Sabatera) y del río Ésera.

El barranco de Mata-Somers se localiza al sureste del ámbito del PERI 3, discurriendo su cauce en dirección sureste – noroeste hasta las proximidades del citado ámbito, posteriormente gira hacia el oeste bordeando por el sur tanto la zona de estudio como la Urbanización de Linsoles (PERI 2). Una

vez sobrepasada esta última, vuelve a girar hacia el noroeste para acabar desembocando en el río Ésera aguas abajo de dicha urbanización.

En relación con el río Ésera indica que el ámbito del PERI 3 se localiza fuera de las zonas de inundación para los periodos de retorno de 100 y 500 años.

En relación con el estudio de inundabilidad del barranco de Matasomers, se puede concluir lo siguiente:

- Del análisis visual de la cartografía, se observa que el cauce está bien definido en su zona alta, pero al llegar a la zona inferior, ya en las proximidades del ámbito del PERI 3 y del resto de zonas urbanizadas (Urbanización de Linsoles y Valle de Benasque), existen puntos en los que la profundidad y amplitud del cauce son escasos, por lo que ya son previsibles desbordamientos del barranco hacia el camino colindante.
- La zona de estudio tiene en su límite sur la protección suplementaria de una mota o dique de entre 0,75 m y 1 m de altura que le separa físicamente del camino.

Este dique presenta en la actualidad dos puntos de discontinuidad en las proximidades de la zona de estudio:

- En el extremo este de la zona de estudio. Apparently se eliminó el dique para facilitar el acceso al camino desde la parte trasera de Residencial Valle de Benasque.
  - En el extremo oeste, y se debe al acceso del camino que separa la zona de estudio de la Urbanización de Linsoles.
- Los caudales de referencia, para los diferentes periodos de retorno, se han determinado mediante las formulas del Plan Hidrológico de la Cuenca del Ebro, el método racional de Ferrer-Témez y el método racional de la instrucción de carreteras 5.2.-I.C., considerándose para el estudio hidráulico los caudales obtenidos mediante este último método, y que se muestran en la siguiente tabla:

| Periodo de retorno (años) | Caudal (m <sup>3</sup> /s) |
|---------------------------|----------------------------|
| 10                        | 0,89                       |
| 50                        | 5,32                       |
| 100                       | 8,14                       |
| 500                       | 16,30                      |

- En el cálculo de los niveles de avenida se ha supuesto una sección tipo del cauce del barranco única para todo el tramo y un régimen de flujo uniforme, por lo que los cálculos hidráulicos se han realizado por aplicación de la fórmula de Manning a la sección tipo con la ayuda del programa informático CRS. De los resultados obtenidos se desprende que para las avenidas de 10, 50, 100 y 500 años el calado alcanzado no sobrepasa en ningún caso la mota de protección considerada, obteniendo un calado para la avenida de 500 años de periodo de retorno de 0,627 m
- El estudio concluye que aunque el barranco puede llegar a desbordarse en las inmediaciones del PERI, afectando al camino colindante, el dique o mota existente es suficiente para evitar que las aguas alcancen los suelos que se pretenden urbanizar.
- Como consecuencia de la existencia de los dos puntos de discontinuidad en el dique de protección, durante episodios de lluvias intensas y de fuertes avenidas el agua alcanzaría el ámbito, viéndose afectados los garajes, sótanos y plantas bajas de los edificios, recomendando el cierre de los pasos abiertos en el dique, disponiendo, si es necesario el mantenimiento de la zona de paso, rampas que permitan los accesos deseados sin comprometer la seguridad.

IV.- Mediante Comunicación de este Organismo de cuenca de fecha 10 de abril de 2007 se informa indicando que las futuras actuaciones a desarrollar en el Plan Especial de Reforma Interior PERI 3 serían susceptibles de ser informadas favorablemente siempre y cuando se tuviera en consideración lo indicado en el “*Estudio de Inundabilidad del Ámbito del PERI 3 del Plan General de Sahún (Huesca)*”, suscrito por el ingeniero de caminos Juan Ferraz Garanto, tal y como consta en el expediente de referencia 2006.O.1733.

V.- Con fecha de Registro de entrada 25 de enero 2011 el Ayuntamiento de Sahún remite para informe un ejemplar del “*Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Sahún*”, suscrito en julio de 2010 por el arquitecto José Luis Espurz Espuña, incoándose el expediente de referencia 2011.O.75. Asimismo se aporta un ejemplar del “*Estudio de Inundabilidad del Río Ésera en Eriste (Huesca)*”, de fecha septiembre de 2009, suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Enrique García Vicente y el Geólogo D. Jesús Mateo Lázaro.

El objetivo del Texto Refundido es incorporar al Plan General las prescripciones y consideraciones efectuadas tras su aprobación inicial, tanto por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca a través de sus correspondientes acuerdos, como por los distintos órganos sectoriales que lo han informado al respecto.

En relación con el ámbito del PERI 3 de Eriste, el Texto Refundido mantiene la delimitación del mismo establecida en el Plan General de Ordenación Urbana.

El estudio de inundabilidad aportado condiciona el desarrollo del PERI 3 a la construcción de un canal con capacidad suficiente para evacuar las aguas desde la entrada al cono de deyección del barranco Matasomers hasta el río Ésera. En el plano 9.2 "Zonificación de zonas urbanizables condicionadas" del estudio de inundabilidad aportado, se propone la construcción del canal, con capacidad suficiente para desaguar caudales de hasta 23 m<sup>3</sup>/s, por el límite este del ámbito del PERI 3.

No obstante, en este estudio de inundabilidad presentado no se realiza un análisis pormenorizado de los caudales circulantes por el barranco Matasomers ni de la solución propuesta, que no se encuentra ni dimensionada ni se ha considerado el trazado de la misma más allá de una primera aproximación.

VI.- Mediante Comunicación de esta Confederación Hidrográfica de fecha 28 de abril de 2011 se informa favorablemente el ámbito del PERI 3 previsto en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Sahún. No obstante, este informe favorable no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en dominio público hidráulico o en zona de policía del barranco Matasomers, debiendo solicitarse a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca del instrumento de planificación urbanística que desarrolle el ámbito y de las actuaciones de defensa o canalización que se pretendan realizar en relación con el barranco Matasomers.

Además, en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, se informa favorablemente las actuaciones incluidas en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanas del municipio de Sahún, con arreglo al informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de fecha 24 de febrero de 2010, que concluía lo siguiente:

- a) *Se deberá tramitar el correspondiente expediente administrativo que ampare las nuevas demandas derivadas del plan/actuación a que hace referencia este informe.*
- b) *En la documentación técnica aportada no se especifica el punto de captación de aguas que da servicio a la red de abastecimiento a la cual se pretende/prevé el enganche.*

*Sin embargo, consultadas las bases de datos a las que tiene acceso esta Oficina, resulta que la localidad de Eriste toma agua, para su abastecimiento, del barranco Aigueta de Eriste, en el río Eriste, perteneciente a la cuenca del río Ésera. En tal circunstancia y con las reservas derivadas de **la falta de concreción por parte del peticionario de las previsiones de aumento de demanda** consecuencia del plan/actuación urbanística a que hace referencia el presente informe, se podría afirmar que **existe disponibilidad de recursos hídricos en origen**, si bien cabe la posibilidad de existencia de déficits subsanables con actuaciones estructurales de mejora en las instalaciones de abastecimiento.*

#### HECHOS:



I.- Con fecha de Registro de entrada 31 de agosto de 2015 el Ayuntamiento de Sahún solicita informe en relación al *“Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 “Eriste”. Suelo Urbano No Consolidado. PGOU Sahún”*, de fecha mayo de 2015, elaborado por el arquitecto D. Rafael Santacruz Anzano y promovido por la mercantil Inversiones PAU GRAN, S.L.

II.- El ámbito objeto del proyecto se clasifica en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Sahún como Suelo Urbano No Consolidado denominado PERI 3, cuyo ordenamiento se deberá realizar mediante un Plan Especial de Reforma Interior que debe resolver problemas de circulación y accesos desde el término municipal de Benasque, problemas de inundabilidad y el cumplimiento de los artículos 34 y 45 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999, recogidos en los artículos 42 y 53 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 18 de julio.

III.- El PERI 3 se sitúa al este del núcleo urbano de Eriste, desligado de este, anejo a la antigua urbanización de Linsoles y lindante con el término municipal de Benasque, contando con una superficie de 4.158,43 m<sup>2</sup>. La delimitación del ámbito presenta una morfología similar a un triángulo equilátero, con uno de sus vértices apuntando hacia el norte y cuyo lado opuesto se corresponde con el camino de Anciles, incluido dentro del sector, mientras que el lado este linda con el Área Fluvial 2 del PGOU de Benasque y el lado oeste con el PERI 2 del PGOU de Sahún (antigua urbanización de “Linsoles”).

IV.- El objetivo de la ordenación del PERI 3 es proyectar y diseñar una zona de suelo residencial, optimizando la adecuada conexión con la trama existente y los límites del sector, teniendo como una de sus finalidades la concreción de las medidas a adoptar para la protección del ámbito ante posibles avenidas.

V.- Como medida de protección ante el riesgo de inundación del ámbito, se plantea la reconstrucción del muro existente en el límite sur del sector, en el borde del área de movimiento de la edificación, en paralelo al camino de Anciles, a modo de dique de protección o escollera. Dicho muro será reconstruido en las zonas que ha sido destruido, consiguiendo de este modo su continuidad y la protección del ámbito ante posibles avenidas, y tendrá una altura de coronación de 1 metro, siguiendo la medida propuesta en el estudio de inundabilidad aportado en el expediente de referencia 2006.O.1733.

No obstante, atendiendo al informe técnico municipal de fecha 25 de agosto de 2015, del cual se aporta copia junto a la solicitud realizada por parte del Ayuntamiento, se indica la posibilidad de mantener la apertura del muro localizada al este del ámbito, al objeto de hacer posible la conexión peatonal y rodada a la servidumbre de paso, pudiendo disponer en la misma de un sistema de compuertas estanco siempre que fuera necesario.

VI.- Con fecha 9 de octubre de 2015 este Servicio solicita informe al Área de Control de Vertidos de esta Comisaría de Aguas en relación con las actuaciones que pudieran derivarse del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 de Eriste que afecten a las materias de su competencia.



Con fecha 24 de noviembre de 2015 el Área de Control de Vertidos emite informe en los términos siguientes:

*Con fecha 9 de octubre de 2015, el Servicio de Control del Dominio Público Hidráulico solicitó a esta Área de Control de Vertidos informe en relación con el Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito PERI 3 de Eriste (Huesca).*

#### *Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito PERI 3 de Eriste*

*El presente Plan Especial de Reforma Interior, en adelante PERI, se promueve por la mercantil Inversiones Prau Gran, S.L., titular de la mayoría del suelo de la unidad (92%), compuesta casi en su integridad, por la finca registral nº 1863 de Boltaña.*

*Este Plan Especial es un instrumento de desarrollo del suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Sahún para resolver "el problema de circulación y accesos desde el término municipal de Benasque, problemas de inundabilidad y el cumplimiento de lo referido en los artículos 34 y 45 de la Ley de Urbanismo de Aragón".*

*La parcela de uso lucrativo se destina en su totalidad a uso residencial, con un máximo de 18 viviendas proyectadas. Se plantea una red de saneamiento de la urbanización de tipo separativo, siendo posteriormente conectada la red de aguas residuales a la red de saneamiento de la urbanización "Linsoles", en virtud de la servidumbre de aprovechamiento conjunto de la estación depuradora instalada por Invergrupo, S.A. en esa última urbanización existente.*

#### *Consideraciones del Área de Control de Vertidos*

*El vertido al río Ésera, de las aguas residuales procedentes de la urbanización Linsoles, ubicada en Eriste (Huesca), en la que habitan durante el año 10 personas, pero durante la época estival y en diciembre es ocupada por unas 300 personas, se encuentra en estos momentos en vías de ser autorizado en el expediente 2015-S-305.*

*La depuradora, que data del año 1996, está ubicada junto al río y consta de un desbaste, un tratamiento biológico, y una desinfección por cloración. Está dimensionada para 475 habitantes, y es capaz de tratar un caudal medio de 100 m<sup>3</sup>/día.*

*En el caso de que pueda asumir el vertido procedente de esta nueva zona residencial, que como máximo dispondrá de 18 viviendas, deberá quedar incluido y debidamente contemplado en la autorización del vertido que se otorgue a la urbanización Linsoles. En tal caso, será responsable del vertido conjunto el titular de dicha autorización, la cual ha sido solicitada por la Comunidad de Propietarios del Apartahotel Linsoles.*

*En el momento que se determine el plazo o fecha en la que se construirá la nueva urbanización, deberá ponerlo en conocimiento del Área de Control de Vertidos, al objeto de contemplar el vertido dentro del expediente de la urbanización Linsoles.*



VII.- Con fecha 20 de mayo de 2016 se giró visita de reconocimiento por parte de personal técnico afecto al Servicio de Control del Dominio Público Hidráulico, en el que se apreciaron y contrastaron las condiciones morfológicas del cauce, estimándose fundamentalmente correctas y vigentes en la actualidad, las conclusiones y apreciaciones del estudio de inundabilidad presentadas, en especial los obrantes en el expediente 2006.O.1732, en el que se hace un estudio de mayor grado de detalle.

### CONSIDERACIONES

I.- Se emite este informe según lo previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por la Ley 11/2005, de 22 de junio, que modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, que establece como preceptivo el informe previo de las Confederaciones Hidrográficas sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos en terrenos de dominio público hidráulico y de su zona de policía (banda de 100 metros de anchura en cada margen, medidos desde el límite del dominio público hidráulico). Este artículo atribuye ese mismo carácter preceptivo al informe previo de las Confederaciones a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias.

Asimismo, el mencionado artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de este Organismo deberá pronunciarse expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

II.- El Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, introduce el concepto de zonas de flujo preferente, en las cuales el Organismo de cuenca sólo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. La definición concreta de las zonas anteriores se encuentra incorporada al artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

III.- Son autorizables en zona de flujo preferente, actuaciones que no supongan una alteración significativa del relieve, tales como usos agrícolas, zonas verdes, zonas de aparcamiento, deportivas y otros espacios libres.



IV.- Tal y como se ha indicado en los antecedentes anteriormente expuestos, al objeto de evitar el riesgo de inundación del ámbito del PERI 3 contemplado en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Sahún, se han propuesto una serie de medidas. En el estudio de inundabilidad aportado en el expediente de referencia 2006.O.1732, se propone el diseño de un sistema viario y de espacios libres en el límite este del sector que favorezca el desagüe natural de las aguas superficiales que desborden por el camino de Anciles hacia el río Ésera.

En el mismo sentido el “*Estudio de Inundabilidad del Río Ésera en Eriste (Huesca)*”, de fecha septiembre de 2009, suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Enrique García Vicente y el Geólogo D. Jesús Mateo Lázaro, aportado en el expediente de referencia 2011.O.75, condiciona el desarrollo del PERI 3 a la construcción de un canal por el límite este del sector para evacuar las aguas desde la entrada al cono de deyección del barranco Matasomers hasta el río Ésera, con capacidad suficiente para caudales de 23 m<sup>3</sup>/s.

En contrapunto, el estudio de inundabilidad aportado en el expediente de referencia 2006.O.1733 considera suficiente el cierre del muro existente al sur del ámbito para evitar la inundación del sector.

Tal y como se ha indicado en los ANTECEDENTES, por parte de este Organismo de cuenca se consideran susceptibles de ser informadas favorablemente como medidas de protección ante el riesgo de inundación del PERI 3, tanto la reconstrucción del muro existente en el extremo sur del sector como la ejecución de un canal de desagüe por el límite este del ámbito.

Atendiendo a la documentación presentada la medida adoptada como protección frente al riesgo de inundación se corresponde con la propuesta recogida en la “*Adenda al Estudio de Inundabilidad del Ámbito del PERI 3 del Plan General de Sahún (Huesca)*”, suscrito por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Juan Ferraz Garanto con fecha de mayo de 2006, aportado en el expediente de referencia 2006.O.1733.

Con antelación al desarrollo del PERI 3 se deberá presentar para informe por parte de este Organismo de cuenca un Estudio de Detalle del ámbito que incluya el proyecto de ejecución del muro de contención, en el que además de definirlo morfológica y estructuralmente a nivel de proyecto constructivo, se deberá evaluar la modificación que supone el mismo para las condiciones de inundabilidad del entorno, con especial atención tanto en la zona de finalización del muro y su integración en el terreno existente como aguas abajo del mismo.

Respecto a la posibilidad de mantener abierto el extremo este del muro, indicar que este punto es el más expuesto al riesgo de inundación al situarse en el ápice del cono de deyección, siendo el punto preferente para la entrada de las aguas en el ámbito y donde mayor será la energía del flujo, pudiendo afectar de forma importante a las edificaciones que se desarrollen dentro del mismo. Por tanto el muro no podrá presentar ningún tipo de discontinuidad por debajo de la cota alcanzada por la lámina de inundación correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años, ni plantearse la existencia

de obstáculos transversales al flujo, como sería el caso de las rampas de acceso, que modifiquen y disminuyan la sección de desagüe del barranco.

Señalar que el Estudio de Detalle deberá incluir un nuevo análisis de las condiciones de inundabilidad del entorno en la situación actual y tras la construcción de la nueva estructura, el cual se realizará, al objeto de estar del lado de la seguridad, con los caudales circulantes estimados para el barranco Matasomers en el estudio de inundabilidad aportado en el expediente de referencia 2006.O.1732.

Además se deberá contar con el correspondiente Plan de Ámbito Local frente al riesgo de inundaciones para el ámbito del PERI 3 (si procede dentro del Plan Municipal al que el término de Sahún pudiera estar obligado por la normativa autonómica) homologado por el Organismo competente, donde se identifiquen y ponderen los riesgos debidos a la inundación, determinando las acciones y medidas necesarias para su prevención y control, así como las medidas de protección y actuación a adoptar en caso de emergencia.

V.- En caso de que se opte finalmente por la opción de un canal de desagüe se proyectará por parte del promotor un espacio libre en el límite este del ámbito, que incluya el canal desde el punto de entrada en el cono de deyección hasta su finalización en el río Ésera con capacidad suficiente para caudales de 23 m<sup>3</sup>/s, al objeto de recoger las aguas que desborden del barranco Matasomers.

Se deberá presentar ante este Organismo de cuenca el proyecto de este canal al objeto de evaluar su capacidad de desagüe para los caudales de avenida estimados, adjuntado un estudio hidráulico que determine los niveles y las velocidades del agua para los caudales considerados, no debiendo superar 6 m/s, al objeto de evitar las posibles afecciones al cauce en el punto de vertido del canal en el río Ésera. La obra de entrega se diseñará de tal forma que cumpla con las siguientes condiciones:

- Se dispondrá de forma que la entrega no sea perpendicular a la dirección preferente del flujo, sino oblicua. El flujo de salida del canal debe ser lo más favorable al sentido de la corriente del cauce del río Ésera para evitar interferencias con la misma y facilitar el desagüe del colector.
- Deberá quedar enrasado con la margen (alineado con el talud natural), sin que se produzcan resaltes que puedan generar alteraciones en el normal discurrir de las aguas del río Ésera, mediante el uso de las correspondientes embocaduras de aleta o escollera:
- Conviene analizar el efecto de las avenidas extraordinarias sobre el canal, ya que podría producirse un reflujo que impidiera su desagüe o bien que afectaran a la propia infraestructura.

Asimismo deberá contar con un Plan Específico de Mantenimiento del canal al objeto de que el mismo se encuentre en todo momento en condiciones óptimas para desaguar los caudales de diseño.



Por último, indicar que la ejecución del canal de desagüe no deberá suponer el desvío del cauce del barranco Matasomers, debiendo mantenerse el mismo en iguales condiciones a las actuales.

VI.- De acuerdo con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por la Ley 11/2005, de 22 de junio, que modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de este Organismo deberá pronunciarse expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

Respecto a las actuaciones contempladas en el Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito PERI 3 "Eriste" que comportan nuevas demandas de recursos hídricos, la Oficina de Planificación Hidrológica de esta Confederación se ha pronunciado en relación con el PGOU, el cual contempla el desarrollo del PERI 3, indicando que, con las reservas derivadas de la falta de concreción por parte del peticionario y de las previsiones de aumento de la demanda derivada del planeamiento, existe disponibilidad de recursos hídricos en origen, si bien cabe la posibilidad de existencia de déficits subsanables con actuaciones estructurales de mejora en las instalaciones de abastecimiento.

VISTOS el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1.988, de 29 de julio, la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1.999 y demás disposiciones concordantes.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- El expediente se ha tramitado correctamente, siguiendo las prescripciones reglamentarias.

II.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas y las entidades locales hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, siempre que tales actos y planes afecten al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección.

III.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del texto refundido de la Ley de Aguas, en relación con el artículo 33 del Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, le corresponde al Presidente de la Confederación Hidrográfica del Ebro resolver el presente expediente.

En consecuencia,

EL COMISARIO DE AGUAS que suscribe, a la vista del informe emitido por el Servicio de Control del Dominio Público Hidráulico, propone a V.E.:

A. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, se considera que las futuras actuaciones contempladas en el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 de Eriste, en el término municipal de Sahún (Huesca), serías susceptibles de ser informadas favorablemente, siempre y cuando sean autorizadas previamente por parte de este Organismo las medidas adoptadas frente al riesgo de inundación del ámbito.

No obstante, este informe favorable lo es a priori y no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), por lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca de los planes/plan parciales/parcial que desarrollen el Plan General.

Con antelación al desarrollo del PERI 3 se deberá presentar el Estudio de Detalle del ámbito que incluya, en función de la medida adoptada frente al riesgo de inundación:

- Proyecto de ejecución del muro de contención, en el que además de definirlo morfológica y estructuralmente a nivel de proyecto constructivo, se deberá evaluar la modificación que supone el mismo para las condiciones de inundabilidad del entorno, con especial atención tanto en la zona de finalización del muro y su integración en el terreno existente como aguas abajo del mismo. Asimismo se deberá incluir un nuevo análisis de las condiciones de inundabilidad del entorno en la situación actual y tras la construcción de la nueva estructura, el cual se realizará con los caudales circulantes estimados para el barranco Matasomers en el estudio de inundabilidad aportado en el expediente de referencia 2006.O.1732. Por último, señalar que el muro no podrá presentar ningún tipo de discontinuidad por debajo de la cota alcanzada por la lámina de inundación correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años, ni plantearse la existencia de obstáculos transversales al flujo, como sería el caso de las rampas de acceso, que modifiquen y disminuyan la sección de desagüe del barranco.
- Proyecto de un espacio libre en el límite este del ámbito, que incluya el canal de desagüe desde el punto de entrada en el cono de deyección hasta su finalización en el río Ésera con capacidad suficiente para caudales de 23 m<sup>3</sup>/s, al objeto de recoger las aguas que desborden del barranco Matasomers. Señalar que la ejecución del canal de desagüe no deberá suponer el desvío del cauce del barranco Mataosmers, debiendo mantenerse el mismo en iguales condiciones a las actuales.

Se adjuntará un estudio hidráulico que determine los niveles y las velocidades del agua para los caudales considerados, no debiendo superar 6 m/s, al objeto de evitar las posibles afecciones al cauce en el punto de vertido del canal en el río Ésera. La obra de entrega se diseñará de tal forma que cumpla con las siguientes condiciones:

- Se dispondrá de forma que la entrega no sea perpendicular a la dirección preferente del flujo, sino oblicua. El flujo de salida del canal debe ser lo más favorable al sentido de la



corriente del cauce del río Ésera para evitar interferencias con la misma y facilitar el desagüe del colector.

- Deberá quedar enrasado con la margen (alineado con el talud natural), sin que se produzcan resaltes que puedan generar alteraciones en el normal discurrir de las aguas del río Ésera, mediante el uso de las correspondientes embocaduras de aleta o escollera.
- Conviene analizar el efecto de las avenidas extraordinarias sobre el canal, ya que podría producirse un reflujo que impidiera su desagüe o bien que afectaran a la propia infraestructura.

Asimismo, deberá contar con un Plan Específico de Mantenimiento del canal al objeto de que el mismo se encuentre en todo momento en condiciones óptimas para desaguar los caudales de diseño.

Asimismo, para conocimiento del peticionario, se informa de unas previsiones generales que serán tenidas en consideración en el momento de tramitar, si procede, la autorización de actuaciones ubicadas en zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos:

#### PREVISIONES:

1ª.- Las actuaciones que se planteen en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces públicos no deberán ser causa de nuevas afecciones significativas al cauce ni a las corrientes en régimen de avenidas, debiendo contar, en lo que a las primeras se refiere, con informe favorable del Órgano ambiental competente.

2ª.- Quedará expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3ª.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

4ª.- Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

5ª.- Se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

1ª.- Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía, tal y como se recoge en las consideraciones anteriores.

2ª.- En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil.

6ª.- En caso de que los terrenos se sitúen en zona inundable (aquella delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años), se recordará al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto; no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones debidas a esta circunstancia.

**B.** Informar al Ayuntamiento de que se deberá contar con el correspondiente Plan de Ámbito Local frente al riesgo de inundaciones para el ámbito del PERI 3 (si procede dentro del Plan Municipal al que el término de Sahún pudiera estar obligado por la normativa autonómica) homologado por el Organismo competente, donde se identifiquen y ponderen los riesgos debidos a la inundación, determinando las acciones y medidas necesarias para su prevención y control, así como las medidas de protección y actuación a adoptar en caso de emergencia. Asimismo deberá contar con un Plan Específico de Mantenimiento del canal al objeto de que el mismo se encuentre en todo momento en condiciones óptimas para desaguar los caudales de diseño.

**C.** En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, **FAVORABLEMENTE** las actuaciones incluidas en el Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 incluido en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de SAHÚN (HUESCA), de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, con arreglo al informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de este Organismo de cuenca de fecha 24 de febrero de 2010.

**D.** A la hora de desarrollar los ámbitos previstos, y en relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo siguiente en relación con los vertidos:

- Tanto en las redes de colectores de aguas residuales urbanas, como en las redes de las zonas industriales, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o a la implantación de la actividad industrial, o



de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñadas, salvo en casos debidamente justificados.

- Proyectos de nuevos desarrollos *urbanos*.
  - Se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a colectores.
  - El proyecto, construcción y mantenimiento de los colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, utilizando los mejores conocimientos técnicos disponibles que no redunden en costes desproporcionados, para conseguir una adecuada estanqueidad de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.
  - Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.
  - En la medida de lo posible, las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanos serán conectadas con la red municipal.

EL COMISARIO DE AGUAS

Antonio Coch Flotats

De acuerdo con la propuesta,  
resuelvo según la misma.  
EL PRESIDENTE

Raimundo Lafuente Dios

## **ANEXO 4: ABASTECIMIENTO PERI 3- PUNTO DE ENGANCHE.**

---



**Inversiones rau Gran S.I.**  
**C/ Felipe Sanclemente nº 4, 1º Centro**  
**50.001 Zaragoza**

**Fecha de salida: 13 de mayo de 2015**  
**Núm. de registro de salida: 299.ndl**

**Asunto: Solicitud de punto y condiciones de enganche a la red de abastecimiento de agua**

Visto que en fecha 13 de abril de 2015 y número de registro 458, tuvo entrada en el Ayuntamiento de Sahún, solicitud de la mercantil INVERSIONES PRAU GRAN S.L., propietaria del denominado PERI 3 del Plan General de Ordenación Urbana, en relación al punto y condiciones de enganche a la red de abastecimiento de agua existente en el municipio de Eriste; así como especificaciones del punto de captación que da servicio a la misma.

Mediante el presente y a los efectos oportunos, adjunto remito, informe técnico municipal de fecha 12 de mayo de 2015, en el que se concluye y transcribo literalmente:

*“Según lo anteriormente expuesto, se informa que el punto de enganche a la red de abastecimiento de agua de Eriste se encuentra situado al margen derecho, dirección Benasque, de la carretera A-139, donde es necesario buscar el codo que gira hacia el taller km 93. El conducto existente a conectarse es de Polietileno y tiene un diámetro de 90 mm. Es necesario realizar una prolongación de la red general hasta el ámbito en cuestión a cargo del peticionario. En caso de que las conducciones generales existentes sean insuficientes para garantizar los caudales y/o presiones requeridas por los nuevos suministros, el solicitante vendrá obligado a costear los trabajos de ampliación de redes generales que fuese preciso ejecutar a los fines de garantizar el abastecimiento en las debidas condiciones. Las obras de ampliación de la red, una vez finalizadas, se integrarán automáticamente en las infraestructuras generales del Servicio Municipal, ampliando así el área de cobertura.”*

Sin otro particular se despide atentamente.

En Sahún, a miércoles, 13 de mayo de 2015

**La Secretaria**

**Doña Noelia Demur Larramona**

*Documento firmado electrónicamente*

|                |   |
|----------------|---|
| SOLICITANTE:   | · D. Juan Carlos Gallardo Gens.   |
| ASUNTO:        | · Solicitud de punto y condiciones de enganche a la red de abastecimiento de agua.                  |
| EMPLAZAMIENTO: | · Plan Especial de Reforma Interior nº3 de Eriste (Huesca).   |
| DOCUMENTACIÓN: | · Solicitud y Plano de identificación<br>(registro de entrada nº 0458 y fecha 13 de Abril de 2015). |

Vista la documentación presentada por Juan Carlos Gallardo Gens, con DNI nº 25.484.399-P, en relación con la toma de agua potable del PERI nº3 de Eriste, se emite el siguiente

## INFOME

### 1 | NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Sahún (PGOU).
- Ordenanza Municipal reguladora del Reglamento General del servicio de suministro domiciliario de agua potable en el ayuntamiento de Sahún.

### 2 | TIPO DE SUELO

- Residencial Suelo Urbano No Consolidado – Eriste. S=3.896,54 m<sup>2</sup>

### 3 | PUNTO Y CONDICIONES DE CONEXIÓN

PRIMERO. Según el **Proyecto de ejecución de mejora de las redes existentes, ampliación y construcción de nuevos depósitos acumuladores de los núcleos de Eriste, Sahún y Eresué. Fase I: Eriste**, redactado el 18 de Junio de 2002, se desarrollaron las siguientes mejoras en relación con el abastecimiento de agua:

- Construcción de un nuevo depósito en la zona de ensanche del núcleo situada en la margen izquierda del río Eriste con capacidad útil total de 448,80 m<sup>3</sup>.
- Construcción de una nueva red de abastecimiento, la que comunica el nuevo depósito con la red actual, de diseño lineal y con tubería de polietileno de Alta Densidad para presión de trabajo de 10 Atm y con diámetro nominal de 90 mm
- Sustitución de prácticamente la totalidad (salvo los tramos de reciente ejecución) de la red existente de diseño mallado con ramificaciones, incluyéndose las acometidas domiciliarias a las distintas edificaciones de la localidad.

SEGUNDO. El proyecto especifica que las nuevas conducciones van alojadas en una zanja de 1 metro mínimo de profundidad sobre una cama de arena limpia de 20 cm y 15 cm de arena por encima de la coronación de la misma. La zanja esta rellena con tierras procedentes de la excavación, en tongadas compactadas, para completarse superiormente con gravas compactadas (en caminos) o pavimento de aglomerado asfáltico sobre zahorra compactadas (en calles) o con pavimento según las calles pavimentadas del municipio. La longitud total de los tramos de 90 mm alcanza 1.224,00 m.

TERCERO. Se dispone de arquetas de registro en el inicio y fin del recorrido, en las derivaciones y empalmes y en tramos intermedios. En las arquetas se sitúan las llaves de corte y desagüe de la red para mantenimiento y reparación de averías.

CUARTO. Se adjunta "recorte" del Plano nº.13 del citado Proyecto de ejecución: Planta de Abastecimiento –Eriste. El plano muestra el alcance de la red de abastecimiento al Este de Eriste. La red de abastecimiento llega hasta el "taller km 93", según indica el plano, y lo hace a través de un conducto existente de Polietileno de diámetro 90. Según plano hay una arqueta de conexión (1 llave –A1) en el encuentro entre el conducto de nueva creación y el conducto existente. No se indica ninguna otra arqueta, ni de conexión, ni de registro, a lo largo del conducto existente.

QUINTO. La **Ordenanza Municipal reguladora del Reglamento General del servicio de suministro domiciliario de agua potable en el Ayuntamiento de Sahún** especifica las condiciones de las nuevas acometidas a la red de suministro de agua:

*“Artículo 13.- Concesión.*

*Se entenderá por ramal de acometida el que, partiendo de la tubería general de distribución municipal, y desde el punto de toma, conduce el agua al pie del inmueble o en su caso al límite de la propiedad que se va a abastecer.*

*La concesión del derecho de acometida para suministro de agua potable corresponde al Ayuntamiento, que estará obligado a otorgarla en todos aquellos casos en los que concurran las condiciones y circunstancias establecidas en las Ordenanzas Municipales vigentes, previa solicitud del interesado en modelo oficial a presentar en el Registro General de la Corporación.*

*En el caso de inmuebles de nueva construcción se tramitará un único expediente administrativo para el conjunto del inmueble, independientemente del número de acometidas que se autoricen.*

*El Ayuntamiento podrá limitar las características de las acometidas, sección, diámetro de las mismas, a la vista de la declaración de consumos, de las necesidades que formule el solicitante, del uso del inmueble o de las disponibilidades de abastecimiento.*

*En el caso de que la disponibilidad de presión de la red no sea suficiente será obligatoria la instalación a cargo y cuenta del abonado de un grupo de presión. Esta bomba no se conectará directamente a las tuberías de llegada de suministro. La instalación de bombeo se alimentará desde un depósito, cuyo volumen se determinará por los servicios técnicos municipales.*

*Artículo 14.- Condiciones de la concesión.*

*La concesión para una nueva acometida de suministro de agua de la red municipal estará supeditada a la previa tramitación de Licencia de Primera Ocupación del Inmueble, o bien Autorización de inicio del ejercicio de la actividad, así como el abono de la liquidación resultante por derecho de acometida conforme a la Ordenanza Fiscal vigente.*

*Artículo 15.- Realización de acometidas.*

*Las acometidas y las tuberías de acometidas deberán ser ejecutadas por instaladores autorizados a cargo del interesado, bajo la supervisión del Ayuntamiento. En todo caso dispondrán del aislamiento térmico suficiente para evitar heladas, y con el diámetro y características señaladas por sus servicios técnicos.*

*Toda acometida deberá dejarse registrada en arqueta, con llave de corte y válvula antiretorno.*

*Será de carácter obligatorio en todo caso, instalar una llave de corte en la vía pública a la entrada de cada nuevo inmueble o límite de propiedad.*

*Las obras de apertura y cierre de zanjas en vía pública o propiedad privada, así como rozas y perforaciones de muros y pavimentos para el tendido de la nueva acometida desde la red general, serán efectuados por cuenta del abonado y bajo su exclusiva responsabilidad debiendo proveerse de la oportuna licencia urbanística.*

*Todas las posibles consecuencias que se puedan derivar de la deficiente realización de la acometida, además del mal uso de la misma correrán a cargo del abonado.”*

## 4 | CONCLUSIÓN

Según lo anteriormente expuesto, se informa que el punto de enganche a la red de abastecimiento de agua de Eriste se encuentra situado al margen derecho, dirección Benasque, de la carretera A-139, donde es necesario buscar el codo que gira hacia el taller km 93. El conducto existente a conectarse es de Polietileno y tiene un diámetro de 90 mm. Es necesario realizar una prolongación de la red general hasta el ámbito en cuestión a cargo del peticionario. En caso de que las conducciones generales existentes sean insuficientes para garantizar los caudales y/o presiones requeridas por los nuevos suministros, el solicitante vendrá obligado a costear los trabajos de ampliación de redes generales que fuese preciso ejecutar a los fines de garantizar el abastecimiento en las debidas condiciones. Las obras de ampliación de la red, una vez finalizadas, se integrarán automáticamente en las infraestructuras generales del Servicio Municipal, ampliando así el área de cobertura.

En Sahún, a 12 de Mayo de 2015.

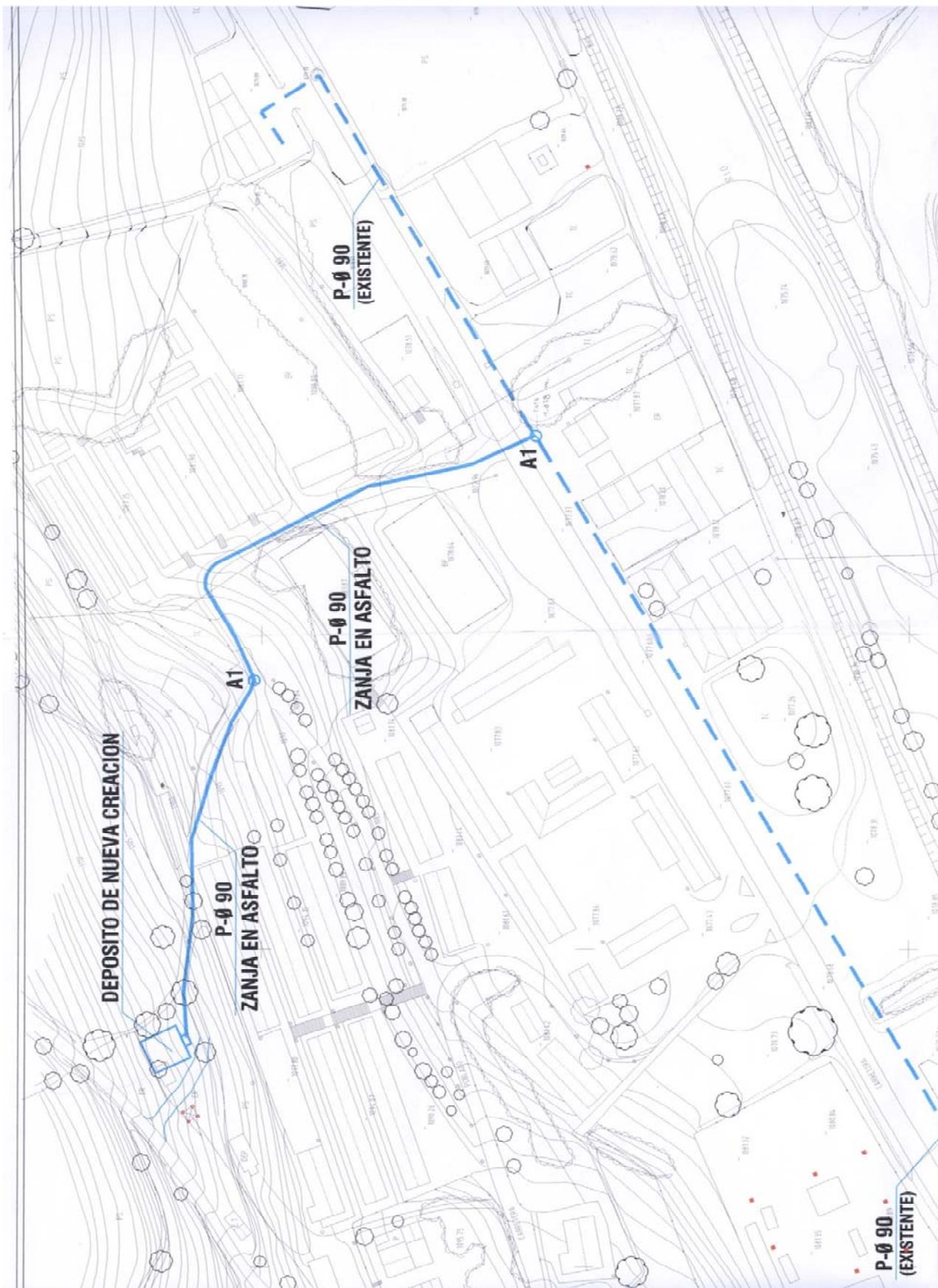
LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES,



M. Alba Barrau Castán, arquitecta.

ANEXO

Plano n.º.13: Planta de Abastecimiento –Eriste.



## **ANEXO 5: INFORME POSITIVO DE PATRIMONIO.**

---

08 OCT. 2015

Reg. Entrada N.º ..... 1284 .....  
Reg. Salida N.º ..... 1 .....

Huesca, 30 de septiembre de 2015

AYUNTAMIENTO DE SAHÚN  
Plaza Mayor nº 1  
SAHÚN  
22468

### Notificación resolución de la Dirección General de Cultura y Patrimonio

Resolución: 30/09/2015  
Nº Expediente: 15/175  
Localidad: Eriste  
Municipio: Sahún  
Dirección:  
Asunto: Plan Especial de reforma interior del ámbito PERI 3

En relación con el expediente de referencia y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 3/1999, de 10 de Marzo, del Patrimonio cultural Aragonés, el Director General de Cultura y Patrimonio, en lo que es materia de su competencia, ha dictado en la fecha anteriormente indicada Resolución que dice textualmente:

"Autorizar el documento referenciado."

Lo que se notifica a efectos oportunos.

Contra dicho acuerdo, que no agota la vía administrativa, cabe recurso de alzada ante la Excm. Sra. Consejera de Educación, Cultura y Deporte en el plazo de un mes a partir del día siguiente de la notificación y sin perjuicio de cualquier otro recurso que pudiera interponerse.

(Servicio Provincial, C./Ricardo del Arco nº6, 22071 Huesca. Tfno: 974293018.)



La Directora del Servicio Provincial,

Edo. Olga Alastruey Alpín



## **ANEXO 6: INFORME POSITIVO INSTITUTO ARAGONÉS DEL AGUA.**

---

15 OCT. 2015

Reg. Entrada N.º ..... 1308  
Reg. Salida N.º .....



Zaragoza, a 09 de Octubre de 2015.

Sr./Sra. Alcalde/Alcaldesa del  
Ayuntamiento de Sahún  
Plaza Mayor, 1  
22468 SAHUN (HUESCA)

**ASUNTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PERI 3 DE ERISTE, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE SAHÚN (HUESCA).**

En respuesta a su escrito le remito el informe elaborado sobre PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PERI 3 DE ERISTE, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE SAHÚN de SAHUN (HUESCA) en cumplimiento del artículo 22 de la Ley 6/2001, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón. / artículo 19 de la Ley 10/2014, de Aguas y Ríos de Aragón. y le devuelvo la documentación presentada.

Asimismo le comunico que para sucesivas figuras del Planeamiento Municipal o de modificaciones de estas, para las que ese Ayuntamiento solicite informe del Instituto Aragonés del Agua, deberán remitir junto con la solicitud de informe, una copia del documento **en formato papel** que les será devuelta junto con el correspondiente informe, y una copia en formato digital PDF en soporte CD, que quedará en nuestro poder, así como el modelo de **índice de referencia** para la remisión de los instrumentos de planificación urbanística a someter a informe del Instituto Aragonés del Agua, aprobado en la Orden de 21 de junio de 2013, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente.

INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS PÚBLICAS,



Fdo.: JOSÉ MANUEL NAVARRO BERROZPE.

Área ICA/JMNB  
IU22200001 (cítese al contestar)

**INFORME (ARTICULO 22 DE LA LEY 6/2001, DE ORDENACION Y PARTICIPACION EN LA GESTION DEL AGUA EN ARAGON) SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PERI 3 DE ERISTE, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE SAHÚN DE SAHUN (HUESCA).**

**1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME.**

Con fecha de registro de entrada de 14 de Septiembre de 2015, el Ayuntamiento de SAHUN remitió al Instituto Aragonés del Agua, la documentación correspondiente al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PERI 3 DE ERISTE, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE SAHÚN, a efectos de emisión del informe preceptivo, en aplicación de la Ley 6/2001 de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón. Por lo tanto, en aplicación del artículo 22 de la Ley 6/2001 se redacta este informe.

El objeto de este documento urbanístico, es dotar de planeamiento concreto, la implantación de 18 viviendas de ámbito residencial.

En la actualidad se encuentra aprobado el Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (PASD), publicado en el B.O.A. de 1 de julio de 2.009. No existen aprobadas disposiciones de planificación relativas a abastecimientos urbanos ni de prevención de inundaciones y protección del medio hídrico.

Por lo tanto, los informes que se emitan desde el Instituto Aragonés del Agua se realizarán aplicando únicamente el PASD, siguiendo los principios y criterios reflejados en su capítulo 14: Ordenanzas. Se adjunta a éste informe fotocopia de dichas ordenanzas.

Por otra parte debe añadirse, que cuando se quiera realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, según el artículo 78 del reglamento de Dominio Público Hidráulico, se debe pedir autorización previa al Organismo de Cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico, o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de Cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO URBANISTICO.

La documentación aportada consta de una Memoria Descriptiva y otra Justificativa, junto con un Estudio Económico Financiero, Plan de Etapas, Normas Urbanística, y Planos de Información y de Ordenación, todo fechado en mayo de 2015.

La Memoria Descriptiva dice que dicho PERI desarrolla la ordenación del suelo urbano no consolidado, para la futura construcción de 18 viviendas como máximo, de origen residencial.

La Memoria Justificativa dice que las aguas residuales de todo el ámbito, se conectarán a la red de saneamiento de la urbanización privada de Linsoles, para ser depuradas en la depuradora también privada de dicha urbanización. Desde el Ayuntamiento de Sahún, me confirman que dicha depuradora es privada, y no municipal.

Las aguas pluviales del ámbito, según se indica, vierten al río, por lo que no tienen que dar problemas a terceros, aunque tendrá que ser la C.H.E., quien se pronuncie con respecto a dicha cuestión.

Como la depuración es privada, no es de aplicación las cargas urbanísticas.

## 3. CONCLUSIONES.

Visto todo lo anterior, procede informar positivamente la documentación presentada sobre el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PERI 3 DE ERISTE, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE SAHÚN.

Zaragoza, a 09 de Octubre de 2015.

INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS PÚBLICAS,



Fdo.: JOSÉ MANUEL NAVARRO BERROZPE.

Vº Bº

LA JEFA DEL ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS  
DEL CICLO DEL AGUA,



Fdo.: Ana Montero García.

## **ANEXO 7: INFORME POSITIVO PROTECCIÓN CIVIL.**

---

04 NOV. 2015

Dirección General de Justicia e Interior

Edificio Pignatelli - P<sup>o</sup> María Agustín, 36  
50071 — Zaragoza

REGISTRO DE SALIDA

N<sup>o</sup> 520170324586

**FECHA:** 3 de noviembre 2015

**NUESTRA REF.:** AGR/lj

**ASUNTO:** Remisión informe urbanístico en materia de protección civil.

**Sr. Alcalde**

**AYUNTAMIENTO DE SAHUN**

Plaza Mayor, 1

22468 – Sahún (HUESCA)

N<sup>o</sup> Expte.: IU-989/2015

**Plan especial de reforma interior PERI 3 “ERISTE”.**

En contestación a lo solicitado sobre el asunto de referencia, le adjunto informe preceptivo elaborado según lo previsto en el artículo 19.2 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón.

LA DIRECTORA GENERAL DE JUSTICIA E INTERIOR,



M<sup>o</sup> Angeles Julvez León.

|                              |      |
|------------------------------|------|
| <b>Ayuntamiento de SAHÚN</b> |      |
| 05 NOV. 2015                 |      |
| Reg. Entrada N.º             | 1391 |
| Reg. Salida N.º              | 1    |



## **INFORME RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PERI 3 "ERISTE". SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. PGOU DE SAHÚN**

**Expte.: IU-989-2015**

### **1.- ANTECEDENTES**

Con fecha 15 de septiembre de 2015 se recibe en este Servicio oficio del Ayuntamiento de Sahún, solicitando informe sobre el "*Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 de Eriste, Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Sahún*" aprobado inicialmente con fecha 26 de agosto de 2015. Junto con la solicitud se adjunta, en formato papel, copia del Proyecto del Plan Especial, redactado por técnico competente con fecha mayo de 2015.

Aparte del referido Proyecto se presenta "*Documento de subsanaciones*" del Plan Especial fechado en agosto de 2015, sendos informe municipales fechados en julio y agosto de 2015 y copia de Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca de fecha 22 de abril de 2015.

Señalar que el presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en la *Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón*.

### **2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

El municipio de Sahún cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio de Huesca en sesión de fecha 21 de diciembre de 2004, declarando no obstante la suspensión de la aprobación definitiva del ámbito del objeto del Plan Especial por razones de su "estudio de inundabilidad".

Con fecha 26 de marzo de 2015 se solicitó al Consejo Provincial de Urbanismo el levantamiento de la suspensión del PERI 3 de Eriste, adjuntando estudio de inundabilidad e informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro sobre el mismo.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión celebrada el 22 de abril de 2015 acuerda el levantamiento de la suspensión a la aprobación definitiva del ámbito que nos ocupa.

El Plan General de Ordenación Urbana de Sahún clasifica el ámbito PERI 3 "Eriste", como suelo urbano no consolidado, que debe ser desarrollado mediante Plan Especial de Reforma Interior, en donde se debe resolver "*el problema de circulación y accesos desde el término municipal de Benasque, problemas de inundabilidad y el cumplimiento de lo referido en los arts. 34 y 45 LUA*".

### **3.- OBJETIVO Y SITUACIÓN**

El presente Plan Especial de Reforma Interior, se promueve por la mercantil "Inversiones Prau Gran SL", titular de la mayoría del suelo de la unidad (92%).

El ámbito del PERI 3 se encuentra situado al este del núcleo de Eriste y desligado del mismo pues se localiza en la margen contraria del río Ésera. Es contiguo a la antigua urbanización "Linsoles", lindando a su vez con el término municipal de Benasque. Su forma se asemeja a un triángulo equilátero, uno de cuyos vértices apunta al norte y cuyo lado opuesto linda con el camino de Anciles. Los otros dos lados lindan con la urbanización "Linsoles" y el Área Fluvial 2 del PGOU de Benasque. Tiene una superficie total de 4.158,43 m<sup>2</sup>.

Topográficamente presenta un desnivel de unos 8 metros desde el vial de acceso, y el camino de Anciles. Dentro del ámbito, actualmente, no existen edificaciones ni infraestructuras.

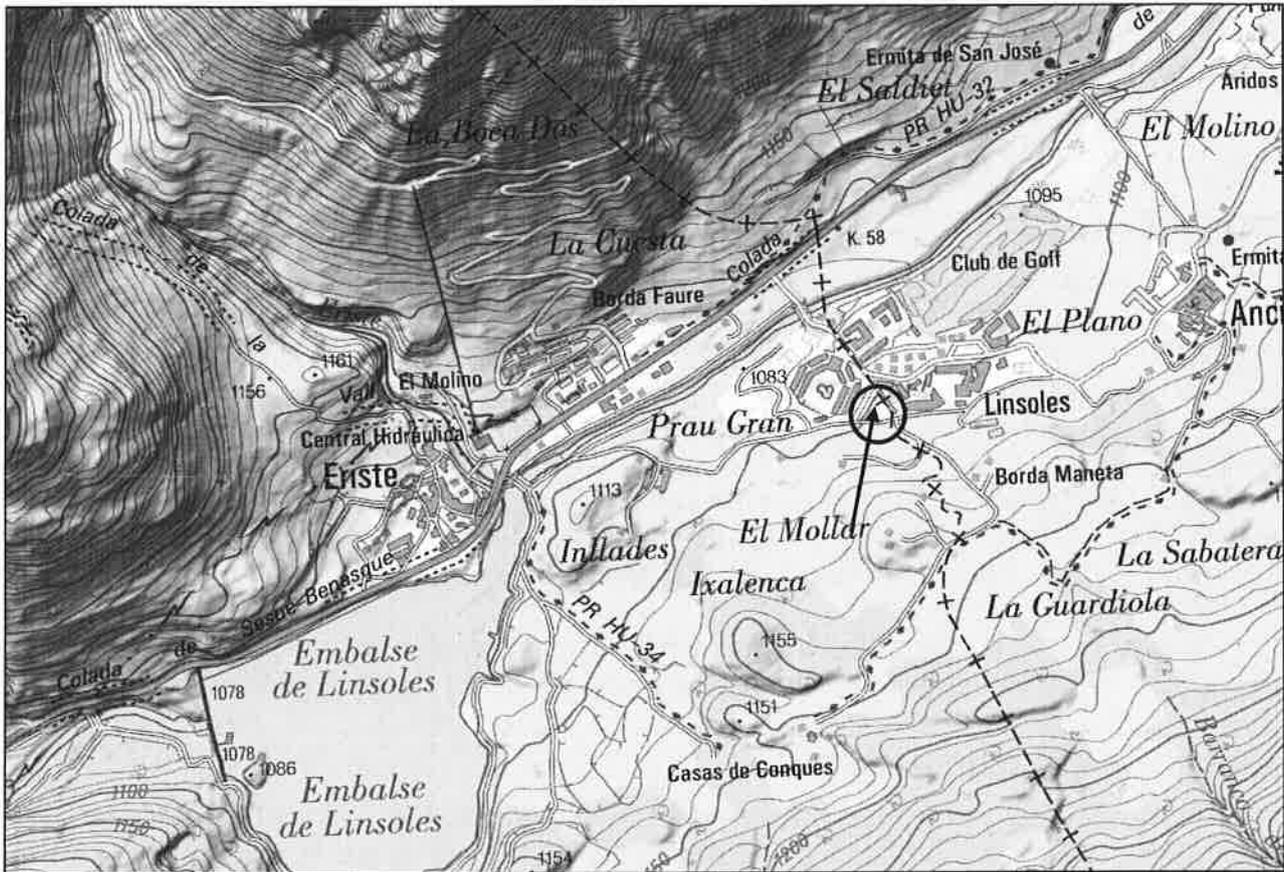


Figura. Localización del PERI. Fuente: IGN y elaboración propia.

El objetivo del PERI es proyectar y diseñar una zona de suelo residencial, en la que se optimice la adecuada conexión con las tramas existentes y los límites del sector, así como el tratamiento de los espacios generados por la edificación, zonas interiores y limitrofes. La ordenación primará la integración paisajística y medioambiental.

Las finalidades que se buscan en la ordenación son las siguientes:

- Concretar las medidas a adoptar para la protección del ámbito ante posibles avenidas, según el estudio de inundabilidad y adenda al mismo suscrito por técnico competente.
- Estructurar la edificación valorando la orientación óptima.
- Aprovechar la proximidad de viales públicos para potenciar su accesibilidad y conexión con la trama viaria actual y el término municipal de Benasque.
- Plantear un sistema viario adecuado y coherente a la entidad de la unidad.
- Ubicar las zonas verdes de cesión gratuita en los espacios libres junto al camino de Anciles.

Las medidas para la protección del ámbito frente a las avenidas del barranco de Mata-Somers pasan por el refuerzo del muro existente paralelo al camino de Anciles a modo de escollera en el borde del Área de Movimiento de Edificación. Los niveles del borde del muro, así como las rasantes de las conexiones con la red viaria existente determinan el resto de las bases de la ordenación, estableciéndose una altura aproximada de 1,00 m.

Las conexiones viarias con el exterior del ámbito se solucionan mediante la creación de un acceso desde el vial que conecta la carretera A-139 y el "Área Fluvial 2" de Benasque, a través del cual se accede a una "plaza" que organiza las circulaciones interiores del Área, los accesos a los garajes y los aparcamientos en superficie.

En cuanto a los usos, la totalidad del ámbito será residencial, con un máximo de 18 viviendas. Se admite el uso hotelero a razón de 6 plazas=1 vivienda. Las superficies se desglosan del modo siguiente:

- Zona R-PERI.3 (Residencial).....2.868,61 m<sup>2</sup>
- Z-V.1 (Espacio libre privado).....356,89 m<sup>2</sup>
- Z-V.2 (Espacio libre público).....251,91 m<sup>2</sup>
- Vial.....347,39 m<sup>2</sup>
- Camino.....333,63 m<sup>2</sup>

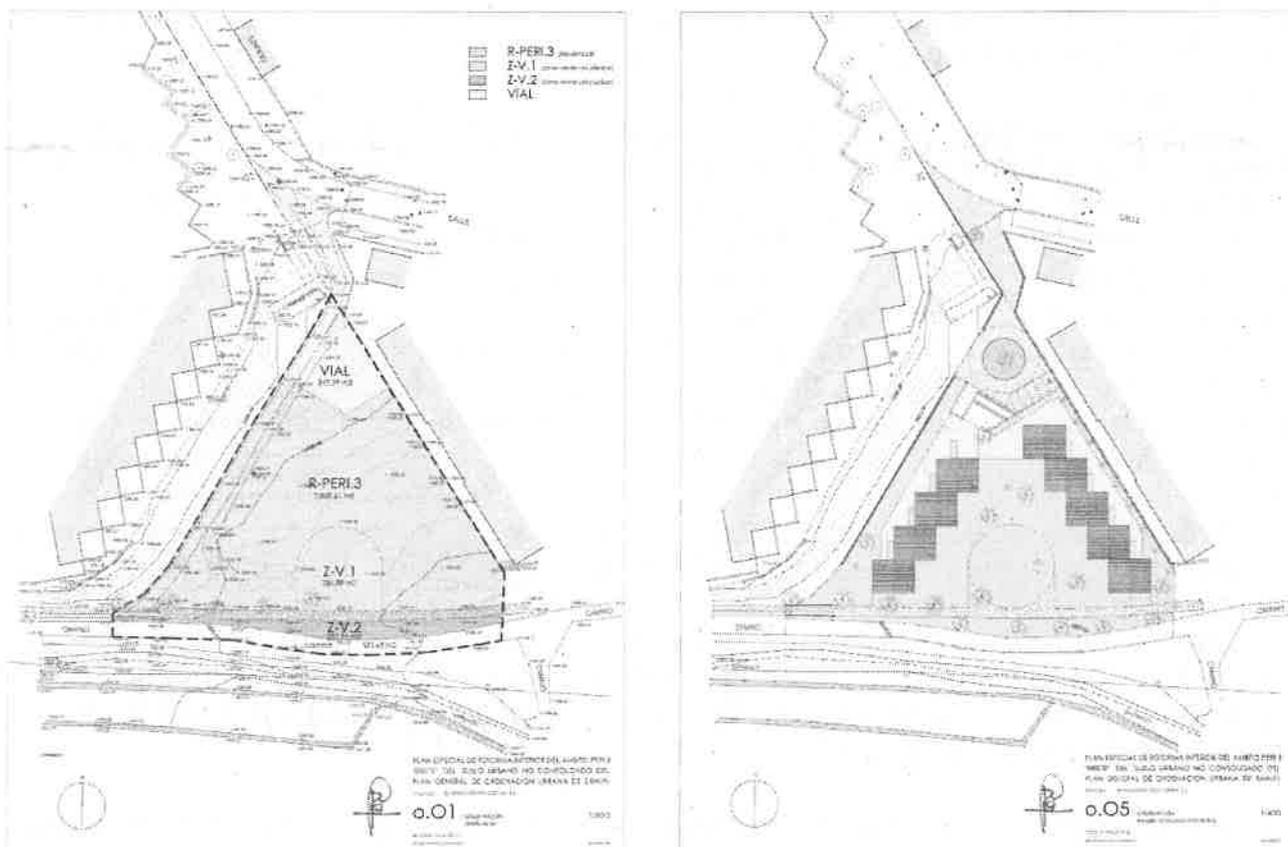


Figura. Planos de ordenación. Fuente: Documentación aportada.

#### 4.- INFORME

El artículo 19 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón, indica en su apartado segundo que "... los instrumentos de ordenación del territorio y los urbanísticos, tras su aprobación inicial, serán sometidos a informe preceptivo de la Dirección General competente en materia de protección civil sobre los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos".

En primer término indicar que el Plan General de Ordenación Urbana de Sahún no fue objeto de informe por parte de este Servicio con arreglo a lo dispuesto en la citada Ley 30/2002 por lo que se carece de antecedentes al respecto.

Del análisis de la documentación aportada se desprende que el riesgo principal que afecta a estos terrenos es el de inundación, consecuencia de la proximidad con el barranco de Mata Somers que discurre al sur del PERI, siguiendo el camino de Anciles. Se recoge en el Plan Especial que la Confederación Hidrográfica del Ebro ha informado

favorablemente un estudio de inundabilidad de este barranco y las medidas de protección que se planteaban, por lo que este Servicio no hace más consideración al respecto entendiendo que el ámbito del PERI queda fuera de su zona de afección en caso de crecida; si bien no se dispone del referido estudio salvo las conclusiones del mismo, ni del informe completo emitido por la Confederación.

No obstante, se quiere destacar que el informe técnico municipal de fecha 25 de agosto de 2015 recoge en el punto sexto una propuesta al objeto de permitir el paso por el lateral del PERI, consistente en la apertura del muro que cierra el barranco en su límite este y la colocación de un sistema de compuerta estanca en caso de ser necesario. Este Servicio no puede pronunciarse sobre la idoneidad de esta medida, al no disponer del estudio de inundabilidad, topografía de detalle, características de la compuerta, etc., pero a priori es una solución contraria a lo que se recoge como conclusión del estudio puesto que se dice: "...En consecuencia se recomienda que se cierren los pasos abiertos en el dique disponiéndose, de ser necesario mantener zonas de paso, rampas que permitan los accesos deseados sin comprometer la seguridad".

En lo que se trata de las crecidas del río Ésera (al norte del ámbito), según los mapas de peligrosidad del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, el PERI 3 queda fuera de zona inundable, aunque la urbanización contigua de "Linsoles" sí que resulta afectada (a partir de la avenida de 50 años de período de retorno).

Consultado el visor de la Infraestructura de Datos Espaciales del Gobierno de Aragón (IDARAGÓN) no existen otros riesgos naturales significativos que puedan afectar al ámbito del Plan Especial de Reforma Interior; citando únicamente algunos problemas de deslizamientos en laderas localizadas al sur, algo alejadas del ámbito y en cualquier caso con nivel de riesgo moderado. En el Plan Territorial de Protección Civil de Aragón (PLATEAR), tampoco se identifican riesgos que puedan afectar al ámbito del PERI.

Procede en cualquier caso recordar, de cara a la posterior urbanización y edificación, que deberá tenerse en consideración la Norma Sismorresistente (*Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente*), puesto que el municipio de Sahún está incluido dentro de las zonas con aceleración sísmica básica ( $a_b$ ) de 0,05g, siendo g la aceleración debida a la gravedad. Generalizando, se recuerda que la Norma de Construcción Sismorresistente es de aplicación con valores de  $a_b \geq 0,04g$ .

En conclusión, desde el punto de vista de la Protección Civil, considerando la escasa entidad superficial del PERI, en términos relativos, su localización en un entorno urbanizado y visto que el principal riesgo que afecta a los terrenos es el asociado a la inundabilidad respecto al que se adoptan unas medidas de protección, se **informa favorablemente** el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3, "Eriste". Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Sahún, condicionado al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

#### PRESCRIPCIONES:

1ª.- El ayuntamiento será responsable de revisar periódicamente el estado del muro que protege el ámbito del PERI 3 frente a las avenidas del barranco de Mata-Somers, realizando en su caso las reparaciones que procedan al objeto de garantizar su eficacia. Se propone que esta periodicidad sea anual y en todo caso, siempre después de un episodio de crecida.

2ª.- No se consideran adecuadas actuaciones que impliquen la permeabilización de este muro, salvo que se justifique que no incrementan el riesgo de inundación del ámbito, siendo a priori más adecuada la propuesta del estudio de inundabilidad en el sentido de realizar rampas que permitan los accesos sin comprometer la seguridad.

3ª.- Los futuros proyectos de construcción deberán justificar si resulta de aplicación la Norma Sismorresistente, en función de la clasificación de las edificaciones, y en su caso atender a las prescripciones de ésta.

Zaragoza, 28 de octubre de 2015

EL JEFE DE SECCIÓN DE PLANIFICACIÓN  
DE PROTECCIÓN CIVIL,

Ángel Godina Rufat

Conforme,  
EL JEFE DEL SERVICIO DE  
SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIVIL,



Miguel Angel Clavero Forcén



## **ANEXO 8: CPUH- INFORME FAVORABLE PERI 3.**

---

Fecha Huesca, 3/04/17

Su referencia .

Nuestra referencia FSB/JC

Asunto Acuerdo C.P.U. 2/2017

Destinatario

INVERSIONES PRAU GRAN S.L.

C/Félice Sanclemente, 4 - 1º centro

50001 - ZARAGOZA

L

GOBIERNO DE ARAGON  
DEPARTAMENTO DE VERTEBRACION,  
DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA  
SUBDIRECCION PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

- 3 ABR. 2017

SALIDA

108102

#### NOTIFICACION

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2017 adoptó, entre otros, el acuerdo que a continuación se transcribe:

**10) SAHÚN:** Plan Especial de Reforma Interior "PERI 3" de Eriste. Nueva documentación. Cumplimiento de reparos. Expte.2016/91.

Vista la nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de Sahún relativa al Plan Especial de Reforma Interior PERI nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Es objeto de la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento de Sahún el levantamiento de la suspensión acordada por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca respecto a la emisión de informe vinculante sobre el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial "PERI 3" situado en el núcleo de Eriste de este municipio.

**SEGUNDO.-** El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Sahún es un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que fue aprobado definitivamente, con reparos y de forma parcial, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) de 21 de diciembre de 2004. Dicho acuerdo establecía la suspensión de diversos ámbitos tanto en el Suelo Urbano Consolidado como en el No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, entre los que figuraba el "PERI 3" de Eriste.

En sesiones celebradas el 2 de abril de 2008 y 29 de julio de 2009, la CPOT mantuvo la suspensión de la aprobación definitiva del ámbito "PERI 3" de Eriste.

Finalmente, con fecha 22 de abril de 2015 el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) acordó lo siguiente respecto al ámbito "PERI 3" de Eriste:

*“Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Sahún en lo que respecta al ámbito del PERI 3 de Eriste, si bien deberán incorporarse como determinaciones del ámbito las Previsiones incluidas en el punto B del Informe de la CHE de fecha 28 de abril de 2011. En especial, deberá atenderse a efectos del PERI, a las directrices de planeamiento establecidas en dicho punto del mismo informe.*”

*En la futura tramitación del PERI 3 de Eriste se deberá solicitar los pertinentes Informes de Protección Civil del Gobierno de Aragón y Confederación Hidrográfica del Ebro.”*

Respecto al Plan Especial del PERI 3, con fecha 28 de septiembre de 2016 el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) adoptó el siguiente acuerdo:

*“Suspender la emisión de informe sobre el Plan Especial de Reforma Interior del “PERI 3” de Eriste en virtud de las consideraciones contenidas en el fundamento de derecho IV del presente acuerdo, en tanto no se resuelvan o aclaren las cuestiones relativas a la circulación y accesos, dotación de servicios urbanísticos y problemas de inundabilidad del ámbito.”*

Posteriormente, y tras presentar el Ayuntamiento documentación complementaria relativa al expediente del Plan Especial del PERI 3, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2016 el CPUH adoptó un nuevo acuerdo cuya parte dispositiva indicaba lo siguiente:

*“Mantener la suspensión respecto a la emisión de informe sobre el Plan Especial de Reforma Interior del “PERI 3” de Eriste, ya que debe justificarse el ajuste en los límites del ámbito en su parte norte, así como la solución de la conexión con el camino de Anciles que se sitúa aparentemente fuera de la delimitación del ámbito.”*

**TERCERO.-** Con fecha 2 de marzo de 2017 tiene entrada nueva documentación relacionada con el expediente, aportada por el Ayuntamiento de Sahún:

- Escrito presentado por una serie de propietarios de la Comunidad de Propietarios Aparthotel Linsoles ante el Ayuntamiento de Sahún el 10 de febrero de 2017.
- Contestación al referido escrito, suscrita por los servicios técnicos y jurídicos municipales con fecha 17 de febrero de 2017.

Además de la documentación remitida por el Ayuntamiento, en relación con el expediente del PERI 3 han tenido entrada los siguientes escritos en el registro del CPUH:

- Escrito de alegaciones suscrito por una serie de propietarios de la Comunidad de Propietarios Aparthotel Linsoles, dirigido a la Subdirección Provincial de Urbanismo de Huesca y presentado con fecha 14 de diciembre de 2016.
- Escrito de alegaciones del presidente de la C.P. Aparthotel Linsoles dirigido a la Subdirección Provincial de Urbanismo de Huesca y presentado con fecha 19 de diciembre de 2016. Este escrito es copia exacta del dirigido por dicha Comunidad al Ayuntamiento de Sahún con el 16 de diciembre y que ha sido objeto de contestación por los servicios técnicos y jurídicos municipales, como se ha expuesto.

**CUARTO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Conforme a la Disposición transitoria cuarta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), habiéndose producido la aprobación inicial del PERI 3 en agosto de 2015 su tramitación atenderá a lo dispuesto en el artículo 64 del referido TRLUA.

Por tanto, tratándose de un Plan Especial de Reforma Interior de iniciativa no municipal, su procedimiento de aprobación será el establecido en los arts. 57 y 60 del TRLUA. Conforme al art. 57.3 resulta preceptiva la emisión de informe por el Consejo Provincial de Urbanismo con carácter previo a la aprobación definitiva municipal del PERI. Dicho informe será vinculante en caso de ser desfavorable.

II.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para la emisión de informe vinculante sobre Plan Especial de Reforma Interior PERI 3 del núcleo rural de Eriste.

III.- Para dar cumplimiento a las cuestiones indicadas por el Consejo Provincial de Urbanismo en su acuerdo de 21 de diciembre de 2016, la nueva documentación incluye las siguientes determinaciones:

### En cuanto a la circulación y accesos:

\* El epígrafe a) de este apartado del fundamento jurídico IV del referido acuerdo indicaba lo siguiente:

*"De acuerdo con lo grafiado en el nuevo plano o.03', se plantea aumentar, respecto a la propuesta inicial, la anchura del viario de acceso al ámbito hasta los 5,50 m en el punto más estrecho.*

*Esta nueva anchura coincide con el mínimo establecido en el art. 84.1 del Reglamento de Planeamiento autonómico (Decreto 52/2002) para calzadas de doble dirección, si bien ha de indicarse que ese viario debería tener un carácter mixto (rodado-peatonal) dado que no se prevén aceras. En su caso, esta circunstancia habrá de tenerse en cuenta en el proyecto de urbanización del ámbito, garantizando la prioridad y seguridad del tránsito peatonal.*

*Por otra parte, en el citado plano se observa que para conseguir ese incremento de anchura se ha ampliado ligeramente la delimitación del PERI 3. En consecuencia, tanto este ajuste como las nuevas superficies resultantes del mismo deben justificarse y quedar reflejados en el resto de documentación gráfica y escrita del Plan Especial. También se ha de tener en cuenta y resolver adecuadamente la posible afección de esta ampliación del viario sobre elementos existentes (centro de transformación subterráneo)."*

En relación al plano de ordenación o.03' aportado en el anterior documento de aclaraciones al acuerdo CPUH de 28 de Septiembre de 2016, la nueva documentación indica que hace referencia a una ampliación en detalle del vértice norte del ámbito, cuya delimitación se encontraba simplificada a nivel de trazado en todos los planos de ordenación del PERI, no así en los de información; debido a las dificultades de superposición de la cartografía del PGOU sobre el topográfico realizado en campo. Para corroborar la adecuación de la delimitación del ámbito con lo recogido en el planeamiento general, se aporta detalle ampliado del plano nº9 del PGOU ("ERISTE. Determinaciones del Plan") en donde se aprecia el pequeño pero suficiente quiebro de la línea de delimitación del ámbito en la zona de acceso desde Benasque, que permite el paso requerido.

La nueva documentación señala que ningún pequeño ajuste de trazado en la delimitación del ámbito en esta zona de acceso tiene afección alguna desde el punto de vista de la propiedad del mismo, ya que la finca en la que se incluye el PERI 3, de la que es titular del 100% del pleno dominio la sociedad promotora del PERI, excede considerablemente de los límites de éste. Se aportan como anexo copias de diferentes documentos que, según la memoria presentada, acreditan esta circunstancia.

Por último, en lo relativo a la posible afección del viario de acceso sobre el centro de transformación enterrado existente, se indica que ésta es mínima tal como se puede observar en los planos de detalle aportados. No obstante y aunque el técnico redactor considera que será una cuestión a abordar en la redacción del proyecto de urbanización, se planteará llegado el caso, el refuerzo correspondiente de la pequeña zona de losa que pueda verse afectada, de acuerdo a las indicaciones de la compañía suministradora.

\* Por su parte, el epígrafe b) de este apartado del fundamento jurídico IV del acuerdo indicaba lo siguiente:

*“En cuanto al acceso peatonal complementario al camino de Anciles-Eriste, y según lo grafiado en el nuevo plano o.13, en apariencia la solución diseñada ocuparía parcialmente terrenos de la vecina Área Fluvial 2 de Benasque, cuestión que debe aclararse.*

*En todo caso, la definición de este acceso peatonal queda condicionada al informe y/o autorización del organismo de cuenca respecto al estudio de detalle del muro de contención exigido en el informe de la CHE, que debería obtenerse con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Especial. Al igual que sucede con el viario de acceso rodado, los posibles ajustes deberán reflejarse en el resto de documentos del Plan Especial.”*

Respecto a esta cuestión, la memoria aportada señala que al cotejar la zona grafiada en el plano o.13 con los límites del PERI 3 según el ya mencionado plano nº9 del PGOU, así como su concordancia con la delimitación del término municipal de Benasque contenida en los planos del Plan Parcial del Área Fluvial 2 de dicho municipio:

Se puede apreciar una pequeña discrepancia de trazado entre la realidad, concordante con los planos de información iniciales del expediente, y los de ordenación del PERI aportados (planos de ordenación 1 a 8) justo en el tramo final del lindero este del ámbito PERI 3 con el T.M. de Benasque, casi alcanzando el camino de Anciles a Eriste, donde está prevista la ubicación de las rampas descritas en el plano O.13 del acceso peatonal complementario a dicho camino. Por todo ello, se concluye que la solución de acceso peatonal propuesta no ocupa terrenos de la vecina Área Fluvial 2 de Benasque.

El necesario ajuste de las superficies reflejadas en la documentación gráfica y escrita del Plan Especial, cuya incidencia en el aprovechamiento urbanístico del ámbito es inferior al 1%, se recoge en los anexos 1 y 2 que acompañan al documento, quedando las superficies del PERI 3 como sigue:

|  | PGOU            | PERI aprob. inicial                                  | Doc. enero 2017                                      |
|--|-----------------|--|--|
| Superficie bruta del ámbito            | 3.896,54 m2     | 4.158,43 m2  | 4.214,75 m2  |
| Coefficiente edificabilidad            | 0,50 m2/m2      | 0,50 m2/m2   | 0,50 m2/m2   |
| Densidad                               | 45 viviendas/ha | 45 viviendas/ha                                      | 45 viviendas/ha                                      |
| Edificabilidad                         |                 | 1.912,40 m2  | 1.930,26 m2  |
| Nº máximo viviendas                    |                 | 18   | 18   |
| Parcela residencial                    |                 | 2.868,61 m2  | 2.875,29 m2  |
| Sistema local espacios libres          |                 | ZV.1 356,89 m2 (privado)<br>ZV.2 251,91 m2 (público) | ZV.1 356,89 m2 (privado)<br>ZV.2 260,34 m2 (público) |
| Vial público                           |                 | 347,39 m2  | 367,99 m2  |
| Camino público                         |                 | 333,63 m2  | 354,24 m2  |
| Plazas aparcamiento en espacio público |                 | 5  | 5  |

En cuanto a la definición del acceso peatonal, como ya se indicaba en el anterior documento de aclaraciones relativo a las conclusiones de la CPUH de 28 de septiembre de 2016 sobre este expediente, se prevé un acceso peatonal complementario y abierto al público al camino de Anciles a Eriste que permitirá, mediante un sistema de rampas en su último punto, el acceso peatonal al referido camino, no siendo en ningún caso éstas transversales al flujo de la corriente como prescribe el informe de Confederación 2015-OU-115. Acceso que se ha planteado en línea con lo contenido en dicho informe. No obstante, se entiende que la autorización por parte del organismo de cuenca relativa al muro de contención y rampas de acceso deberá ser una determinación del proyecto de urbanización, que incluirá un apartado específico relativo al proyecto de ejecución del muro. Puesto que dicho proyecto debe hacer referencia a un marco urbanístico cierto, éste tiene que estar aprobado definitivamente antes de tramitar un expediente municipal para la ejecución del mismo.

#### En cuanto a los parámetros urbanísticos y cesiones:

Este apartado del fundamento jurídico IV del acuerdo CPUH indicaba lo siguiente:

*“La nueva documentación señala que el mantenimiento del espacio libre de titularidad privada Z-V.1 correrá a cargo de la comunidad de propietarios del PERI 3. En tal caso ha de modificarse la redacción del apartado 8.1.4 del PERI aclarando que la conservación de la obra urbanizadora a cargo del Ayuntamiento se limitará a los espacios de titularidad pública que se cedan en ejecución de las determinaciones del Plan Especial.*

*La previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios forma parte de la documentación legalmente exigible al planeamiento de desarrollo de iniciativa no municipal (art. 59.c TRLUA). Por tanto no es correcta (y debe suprimirse) la observación respecto a que se trata de una cuestión a plasmar en un futuro convenio de gestión, cuya necesidad no parece justificada al menos en esta cuestión concreta.”*

Para subsanar esta cuestión, el apartado 8.1.4 de la memoria del PERI quedará redactado de la siguiente manera en lo relativo a la conservación de la obra urbanizadora: “La conservación de la obra urbanizadora a cargo del Ayuntamiento se limitará a los espacios de titularidad pública. Por tanto, el mantenimiento del espacio libre de titularidad privada ZV.1 correrá a cargo de la Comunidad de Propietarios resultante del desarrollo del PERI 3.”

#### Sobre la documentación

Este apartado del fundamento jurídico IV del acuerdo CPUH señalaba:

*“a) Deben corregirse las superficies de dotaciones locales reflejadas en la ficha NOTEPA, ya que no corresponden con las del apartado 4.5.4 del Plan Especial. Además, a este respecto ha de recordarse que según el artículo 6.4 de la NOTEPA el viario tiene carácter de dotación de infraestructuras.*

*b) En el documento de aprobación inicial ha de corregirse la numeración del epígrafe 4.6 y sub-epígrafes correspondientes para que coincidan con el índice.”*

En relación con el epígrafe a) la nueva documentación incluye las fichas NOTEPA modificadas según las indicaciones del CPUH. Respecto al epígrafe b) se aporta un anexo en el que se ha corregido la numeración para que corresponda con el índice de la memoria.

**IV.-** Considerando el informe de los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica:

#### En cuanto a la circulación y accesos:

a) La nueva documentación aportada justifica que el ajuste del ámbito en su parte norte concuerda con los límites definidos en los planos del PGOU, que efectivamente prevé un ligero quiebro en este punto.

Conviene recordar que el Plan Especial debe dar cumplimiento a lo establecido respecto al PERI 3 en el PGOU de Sahún, y más concretamente en su art. 3.1.17 que indica lo siguiente:

*"El PERI 3 debe resolver el problema de circulación y accesos desde el término municipal de Benasque, problemas de inundabilidad y el cumplimiento de lo referido en los arts. 34 y 45 LUA".*

Ha de tenerse en cuenta que la afección del barranco de Mata-Somers, puesta de manifiesto en los diversos estudios de inundabilidad realizados sobre el ámbito, determina la necesidad de mantener la continuidad del muro existente en su parte sur, y en consecuencia la inviabilidad de un acceso rodado alternativo desde el camino de Anciles a Eriste; por lo que la única posibilidad de dar cumplimiento al citado art. 3.1.17 del PGOU es el acceso norte previsto en el Plan Especial.

Tal como se indicó en el informe técnico de fecha 9 de diciembre de 2016, la anchura prevista para este acceso cumple el mínimo establecido en el Reglamento de Planeamiento autonómico. En cuanto al carácter mixto de este viario, se tendrá en cuenta lo indicado en el apartado 4.4 de la memoria del PERI, priorizando el uso peatonal respecto al rodado.

b) En cuanto a la conexión peatonal con el camino de Anciles a Eriste en el extremo sureste del ámbito, en función de la documentación aportada se considera aclarado que la misma se sitúa dentro de la delimitación del PERI 3 definida en el PGOU, habiéndose corregido el error existente en los planos de ordenación aprobados inicialmente.

Entre la nueva documentación aportada figura un estudio hidrológico e hidráulico de la medida de protección a adoptar frente al riesgo de inundación del barranco de Mata-Somers, en cumplimiento de lo requerido en el informe emitido por la CHE el 13 de junio de 2016.

Dicho informe indicaba lo siguiente: *"Con antelación al desarrollo del PERI 3 se deberá presentar para informe por parte de este organismo de cuenca un Estudio de Detalle del ámbito que incluya el proyecto de ejecución del muro de contención, en el que además de definirlo morfológica y estructuralmente a nivel de proyecto constructivo, se deberá evaluar la modificación que supone el mismo para las condiciones de inundabilidad del entorno, con especial atención tanto en la zona de finalización del muro y su integración en el terreno existente como aguas abajo del mismo".*

El estudio presentado indica lo siguiente:

*El objeto del estudio abarca la definición del muro de contención a proyectar para proteger al ámbito de suelo Urbano no Consolidado, PERI 3 de Eriste, del posible desbordamiento del barranco Mata Somers en su llegada a la urbanización. Todo ello para dar cumplimiento al requerimiento de Confederación Hidrográfica del Ebro (N/REF: 2015-OU-115) en relación a la medida de protección adoptada frente al riesgo de inundación.*

*Del mismo modo se han evaluado la modificación de las condiciones de inundabilidad en el entorno, en la situación actual y tras la construcción de la nueva estructura.*

*El estudio de detalle justifica, en primer lugar, los caudales del barranco de Mata Somers en base a la Norma 5.2 I.C. vigente, alcanzando un valor de 23,15 m<sup>3</sup>/sg para un periodo de retorno de 500 años. Si bien se ha dimensionado el muro en base al caudal de referencia de 39,62 m<sup>3</sup>/seg indicado en el expediente 2006.0.1732, relativo al suelo Urbanizable 3 de Eriste; por indicación expresa de Confederación Hidrográfica del Ebro en el expediente 2015-OU-115 del ámbito PERI 3.*

*El dimensionado del muro con el dato de caudal de 39,62 m<sup>3</sup>/sg, determina una altura resistente mínima de 0,71 m. de coronación en el punto más desfavorable, así como la continuidad del mismo en toda la longitud del ámbito PERI 3. No obstante, se propone la ejecución de un muro de 1,00 m de altura en todo el recorrido, como factor de seguridad. Resultado en línea con lo previsto en el estudio de inundabilidad específico del ámbito PERI 3, tramitado en Confederación Hidrográfica del Ebro con número de expediente 2006.0.1733, e informado positivamente por este organismo.*

*La necesidad de incluir un acceso peatonal al camino en el límite este del PERI 3 no puede implicar la interrupción del muro ni la materialización de obstáculos hacia el camino en oposición a la corriente, tal como indica el propio informe de Confederación específico del ámbito. Por lo tanto, dicho acceso deberá suponer el retranqueo del muro hacia el interior, manteniendo en todo caso la altura del muro en su zona superior. Estas prescripciones se cumplen en el modelo/esquema incluido en el estudio, que deberá servir de base para el proyecto de ejecución del muro.*

*Con esta solución no sólo se da cumplimiento a las determinaciones de cálculo exigidas por Confederación Hidrográfica del Ebro en el expediente relativo al PERI 3 sino que se garantiza la protección frente al riesgo de inundación por desbordamiento del barranco de Mata-Somers, del propio ámbito así como del resto de la urbanización Linsoles y Área Fluvial 2 de Benasque. Es importante señalar la importancia de la ejecución de este muro continuo, en sustitución del actual muro con aberturas, para mejorar drásticamente el riesgo de inundación de toda la zona habitada consolidada por la edificación y su entorno, lo que queda reflejado en los planos.*

Respecto a esta cuestión, en todo caso ha de atenderse a lo indicado por el organismo de cuenca en su informe de 13 de junio de 2016, que deberá informar sobre la adecuación de este estudio con antelación a la aprobación de los instrumentos de desarrollo urbanístico del ámbito.

c) En función de lo expuesto cabe entender que los cambios en las superficies reflejadas en el Plan Especial responden a estas correcciones en la delimitación del PERI 3.

Respecto a otras cuestiones:

a) Se ha modificado la redacción del apartado 8.1.4 del PERI en lo relativo a la conservación de la obra urbanizadora según lo indicado en el acuerdo del CPUH. En cuanto a la posible constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, conforme al art. 3.1.7 del PGOU su exigencia será facultad discrecional del Ayuntamiento de Sahún.

b) Respecto a la depuradora de Linsoles se recuerda que deberá atenderse a las consideraciones del área de vertidos de la CHE reflejadas en el informe emitido por el organismo de cuenca con fecha 13 de junio de 2016.

c) Se consideran subsanadas las cuestiones relativas a la documentación, si bien será necesario un texto refundido que recoja las determinaciones de los distintos documentos aportados con los cambios introducidos respecto al documento de aprobación inicial.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Informar favorablemente el Plan Especial de Reforma Interior "PERI 3" de Eriste con las siguientes prescripciones:

1.- El estudio de la solución del muro de contención en el límite con el camino de Anciles deberá ser objeto del informe y/o autorización por parte de la CHE con carácter previo a la aprobación de los instrumentos de ejecución urbanística del ámbito y en todo caso a cualquier actuación edificatoria o urbanizadora en el ámbito.

2.- Respecto a la depuradora de Linsoles se recuerda que deberá atenderse a las consideraciones del área de vertidos de la CHE reflejadas en el informe emitido por el organismo de cuenca con fecha 13 de junio de 2016.

3.- En su caso, el proyecto de urbanización deberá resolver la posible afección respecto al C.T enterrado existente junto al viario de acceso.

4.- Se elaborará un documento refundido que recoja las determinaciones de los distintos documentos aportados con los cambios introducidos respecto al documento de aprobación inicial.

El presente acuerdo sobre el expediente de planeamiento en cuestión se notifica para su conocimiento y demás efectos, se significa que es un acto administrativo de mero trámite, por lo que contra él no cabe recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

EL SECRETARIO DEL CONSEJO,



Edo: Fernando Sarasa Borau.

**ANEXO 9: INFORME VALORACIÓN 10%  
APROVECHAMIENTO.**

---

SOLICITANTE: Juan Carlos Gallardo Gens, representante de Inversiones Prau Gran, S.L.  
 ASUNTO: Subsanación Valoración Urbanística  
 EMPLAZAMIENTO: P.E.R.I. 3 de Eriste – 22469, Sahún  
 DOCUMENTACIÓN: Solicitud subsanación Informe Técnico Municipal de fecha 09 de octubre de 2017

Vista la documentación de referencia, se emite el siguiente

INFORME

**1 | NORMATIVA**

- Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Sahún (PGOU).
- Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; y sus modificaciones.

**2 | DESCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD**

El solicitante insta a una revisión del Informe Técnico Municipal emitido en fecha 25 de octubre de 2017 y con registro de salida 595, a través del cual se llevaba a cabo la valoración del 10% de cesión del aprovechamiento lucrativo total del P.E.R.I. 3, basándose en los siguientes pretextos:

- Las superficies computadas para la valoración hacen referencia a las recogidas en el documento P.E.R.I. tramitado en el expediente inicial, que son ligeramente inferiores a las superficies definitivas recogidas en el documento del Texto Refundido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Sahún con fecha 09 de mayo de 2017.
- La superficie de suelo de cesión con aprovechamiento lucrativa incluye, erróneamente, la zona verde privada.

De la misma forma que se hacía en el Informe Técnico Municipal, emitido en fecha 25 de octubre de 2017 y con registro de salida 595, éste se redacta a petición de:

- El Excmo. Ayuntamiento de Sahún (Huesca), con CIF P2227600J y domicilio fiscal en la Plaza Mayor, 1 – 22468 Sahún (Huesca);
- Inversiones Prau Gran S.L., con CIF OB99430365 y domicilio fiscal en Calle Felipe Sanclemente, 4, 1 Centro – 50001 Zaragoza.

Según lo dispuesto en el punto K, del apartado 8.1.5. "Compromisos a contraer entre el Promotor y el Ayuntamiento, y entre el Promotor y los futuros propietarios de solares" del Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito PERI 3 de Eriste, presentado y firmado de mayo de 2015 por el Promotor del Plan, Inversiones Prau Gran S.L., se previó que la cesión del aprovechamiento lucrativo perteneciente al Ayuntamiento de Sahún en virtud de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo total, dada la entidad del ámbito, se realizara en metálico; tal y como se contempla en el apartado 4e del artículo 127 del TR de la LUA 1/2014.

Artículo 127. Aprovechamiento en suelo urbano  
 (...)

4. Conforme a lo establecido en la normativa básica estatal, cuando sea necesario un reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes y de la participación en las plusvalías, por aumentos de la

Olga Roureña Gay (1 de 1)  
 Técnico Urbanismo  
 Fecha: 14/11/2017  
 HASH: 51185507f4c85cc5d4c3484d9975786



Cód. Validación: AKSC4956JEZS52YMKNWGEYRD9 | Verificación: http://sahun.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 17

edificabilidad o densidad preexistente, o atribución de nuevos usos, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada parcela edificable se determinará de la manera siguiente:

a) (...)

e) Las cesiones anteriores podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas, sobre la base de un estudio de mercado y un informe de los servicios técnicos municipales o comarcales que defina el valor de repercusión del uso atribuido por el planeamiento a la parcela edificable, y calculadas en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el suelo urbanizado. Para determinar el índice de edificabilidad aplicable a la parcela de suelo dotacional, se adoptará, el que sea superior resultante ya de dividir el incremento de edificabilidad total atribuido a la zona de ordenación entre la superficie total de las parcelas que reciben aprovechamiento adicional que se encuentran integradas en la misma, ya de la media ponderada de la edificabilidad preexistente en la zona.

Las compensaciones económicas se ingresarán en el patrimonio municipal de suelo, debiendo destinarse la correspondiente a la letra b) a la obtención del suelo de las reservas dotacionales previstas en la zona, y la correspondiente a la letra c), a la obtención de suelo para vivienda protegida.

(...)

La finalidad de este informe es llevar a cabo la valoración urbanística del correspondiente 10% del aprovechamiento subjetivo, libre de cargas de urbanización, correspondiente a la Administración, y que el promotor tiene por obligación ceder gratuitamente al municipio.

### 3 HISTÓRICO INFORME VALORACIÓN

PRIMERO. Tras aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Sahún del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito P.E.R.I. 3 "Eriste", y en fecha 14 de junio de 2017, con registro de entrada 727, la mercantil Inversiones Prau Gran, S.L. solicita valoración, por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento, del 10% de cesión del aprovechamiento lucrativo total correspondiente al mismo.

SEGUNDO. En fecha 25 de octubre de 2017, y con registro de salida 595, se emite Informe Técnico Municipal, a través del cual se lleva a cabo la solicitada valoración del 10% de cesión del aprovechamiento lucrativo total correspondiente al mismo. En él se concluye que: "el valor de tasación de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo total del ámbito asciende a la cantidad de SESENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS EUROS (60.962,00 €)"; considerando como valor unitario del suelo (Vs) el importe de 189 €/m<sup>2</sup>.

TERCERO. En fecha 14 de noviembre de 2017, y con registro de entrada 1.404, el solicitante insta a una revisión de la valoración emitida en fecha 25 de octubre de 2017 y registro de salida 595.

### 4 ANTECEDENTES

#### SITUACIÓN

El ámbito del P.E.R.I. 3 "Eriste" se encuentra ubicado en el este del núcleo de Eriste, desligado de éste y anejo a la antigua urbanización de Linsóles, y lindando, a su vez, con el término municipal de Benasque.

#### LINDEROS

Noreste: Área Fluvial 2 del P.G.O.U. de Benasque.

Noroeste: P.E.R.I. 2 del P.G.O.U. de Sahún.

Sur: Camino de Anciles, Polígono 2 – Parcela 9002

- Referencia catastral: 22276A002090020000KQ
- Titularidad: Ayuntamiento de Sahún, con CIF P2227600J



**ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

La mayor parte de la superficie del ámbito (92%) pertenece a un único propietario, INVERSIONES PRAU GRAN, S.L., y se corresponde con la finca registral número 1.863 de Boltaña (Tomo 734, libro 24 y folio 6 del Registro de la Propiedad de Boltaña.

Existe un camino que delimita el sector por el sur, de uso y de dominio público, y cuya titularidad es del AYUNTAMIENTO DE SAHÚN, el cual representa el 8% de la superficie del sector.

**LA LOCALIDAD Y EL ENTORNO**

Características geográficas:

El ámbito a valorar se halla ubicado en Sahún, municipio situado en el Valle de Benasque, dentro de la comarca de la Ribagorza, Aragón, en el tramo superior de la cuenca del río Ésera. Se encuentra a 141 km de Huesca, capital de la provincia, y a una altitud respecto al nivel del mar de 1.135 m.

El valle de Benasque forma una unidad geográfica delimitada por toda la cuenca superior del río Ésera, hasta que éste sale del mismo formando un angosto cañón, el Congosto del Ventamillo, que perfora las Sierras Exteriores pirenaicas de Chía y Abi o Abi y el Turbón, que cierran el valle al sur.

Parte del término municipal de Sahún está ocupado por el Parque natural Posets-Maladeta y el Monumento natural de los Glaciares Pirenaicos; de allí la importancia de generar una conexión entre el suelo urbano y el entorno natural de calidad y funcionalidad.

Características socio-económicas:

Referente a la economía del Valle de Benasque, ésta ha girado tradicionalmente en torno a la ganadería y en menor medida a la agricultura y silvicultura; no obstante, en las últimas décadas, estas actividades han ido disminuyendo, pasando a ser el turismo la actividad central. La creación y expansión de la estación de esquí de Cerler, como el creciente turismo de montaña, han dado impulso a la construcción de numerosos hoteles, edificios de apartamentos, restaurantes, comercios y demás establecimientos relacionados, así como, a la rehabilitación y renovación urbanística y edificatoria de los diferentes municipios de la zona. Esto se traduce en un nivel socioeconómico medio-alto de las familias.

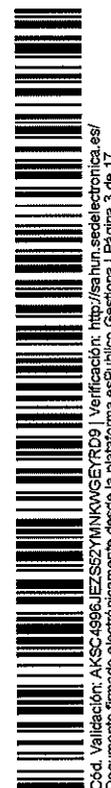
Centrándonos en el tipo de explotación agraria predominante de la zona, señalar que la mayoría del suelo rústico de la zona se destina a prados o praderas de regadío.

Desde el punto de vista demográfico, en el año 2016, el municipio de Sahún, formado por los núcleos urbanos de Eresué, Eriste y el propio Sahún, contaba con 303 habitantes censados. Si se observa la evolución histórica de la población, antes de la "Gran Recesión", iniciada en 2008, se había vivido un incremento muy importante de ésta, pasando de 233 habitantes en 2005 a 372 en 2008; a partir de entonces la población volvió a descender hasta los 304 habitantes de 2014, donde parece empezar una época de estabilización.

Características dotacionales:

Infraestructuras del ámbito:

- Acceso al ámbito: Una vez urbanizado, se creará un acceso desde el vial que conecta la carretera A-139 y el área Fluvial 2 de Benasque, a través del cual se accederá a una plaza que organizará las circulaciones interiores del área, los accesos a las viviendas y garajes y los aparcamientos en superficie. El tratamiento



- del vial rodado será continuo, con un acabado que tolerara el uso rodado, con una clara intención de que predomine el uso peatonal sin diferenciar calzada y aceras.
- Red de saneamiento de fecales: Se prevé su conexión a la red de saneamiento y depuración de la urbanización, y será resuelta mediante tubo de hormigón, enterrada.
  - Red de saneamiento de aguas pluviales: Ésta verterá en el río y será resuelta mediante tubo de hormigón enterrado. Recogerá tanto las aguas pluviales del terreno, como las recolectadas en las cubiertas de los edificios proyectados en la urbanización.
  - Red de abastecimiento de agua: Se prevé la conexión con la red municipal existente y se resolverá mediante tubería de Polietileno de Alta Densidad.
  - Red de baja tensión: En la actualidad se cuenta ya con las condiciones de suministro previas facilitadas por la Compañía Eléctrica de Eriste. Ésta será distribuida a las parcelas edificables mediante cables unipolares enterrados, desde los cuadros de Baja Tensión alojados en el Centro de Transformación situado junto al ámbito.
  - Red de alumbrado público: Se dispondrán farolas de 4 metros de longitud y 100 W de potencia, a lo largo del viario semipeatonal.
  - Red de telecomunicaciones: Se distribuirán los servicios de telefonía, televisión, además de los específicos del sector, mediante conductos de PVC embebidos en prisma de hormigón.
  - Red de gas: No se prevé, así mismo, en tal caso, está será del tipo normalizado con tubería de polietileno reticulado para baja presión, alojada en zanja bajo espacios libres.

**Equipamiento y servicios en el municipio de Sahún:**

- Docente: Suficiente
- Asistencial: Escaso
- Deportivo: Suficiente
- Religioso: Suficiente
- Espacios verdes: Suficiente
- Comercial: No existe
- Hotelero y restauración: Suficiente
- Oficinas: No existe
- Recreativo: No existe

**Comunicaciones y aparcamientos:**

- Comunicación viaria: Regular
- Comunicación urbana: Inexistente
- Accesibilidad: Normal
- Aparcamiento en superficie: 5 plazas, una de ellas adaptadas para personas con movilidad reducida.
- Aparcamiento cubierto público: No existe

**ESTADO ACTUAL**

La forma del ámbito del PERI 3 "ERISTE" es semejante a un triángulo equilátero, uno de cuyos vértices apunta hacia el Norte, y cuyo lado opuesto linda con el camino de Anciles. Los otros dos lados del triángulo lindan con la urbanización "Linsoles" (PERI 2 del PGOU de Sahún) y el Área Fluvial 2 del PGOU de Benasque.



El P.E.R.I. 3 "Eriste" tiene una superficie total de 4.214,75 m<sup>2</sup>, según reciente medición topográfica. Este sector, en relación a su emplazamiento, presenta los siguientes aspectos relevantes:

- Facilidad de acceso
- Zona topográficamente óptima para la implantación de la urbanización correspondiente.
- Accesibilidad a los servicios e infraestructuras necesarias para su desarrollo.
- Área libre de edificaciones.

Topográficamente, el conjunto presenta un desnivel de unos 8 metros desde el vial de acceso, que conecta la carretera A-139 y el Área Fluvial 2 de Benasque (1.090 m), y el camino de Anciles (1.094 m a 1.098 m). Sus cotas altimétricas están comprendidas aproximadamente entre los 1.090 y 1.098 metros.

A nivel geológico, aun no disponiéndose de estudios específicos al respecto, a través de experiencias de la construcción en la zona, se puede concluir que no resulta previsible, en principio, la existencia de problemas relevantes respecto a la aptitud geotécnica de los terrenos para el tipo de construcción previsto.

Tener en cuenta que, actualmente, no existen edificaciones ni infraestructuras existentes dentro del ámbito.

En el anexo gráfico de este informe se incluyen fotografías del espacio descrito.

#### DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

La figura de planeamiento vigente es el PGOU de Sahún.

#### Superficie a valorar

**La superficie a valorar es de 287,53 m<sup>2</sup>.**

Cálculo de la superficie a valorar:

- Superficie ámbito

Según medición topográfica, el ámbito del P.E.R.I. 3 "Eriste" tiene una superficie total de 4.214,75 m<sup>2</sup>. Así mismo, en aplicación del artículo 130 del TR de la LUA, y al tratarse de un Bien de Uso y Dominio Público, la superficie del camino de Anciles (354,24 m<sup>2</sup>) no ha sido computada a efectos del cálculo de la edificabilidad.

La superficie computada a efectos del cálculo de la edificabilidad será pues: 4.214,75 m<sup>2</sup> - 354,24 m<sup>2</sup>: 3.860,51 m<sup>2</sup>

- Edificabilidad y densidades

Los coeficientes de edificabilidad y densidad son de 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 45 viv./Ha, respectivamente.

Aplicando los coeficientes mencionados se obtiene una edificabilidad de 1.930,26 m<sup>2</sup> y un número máximo de viviendas de 18.

- Unidades de reserva, según artículo 54 del TR de la LUA:

Unidades de reserva: 1.930,26 m<sup>2</sup> construibles / 85 m<sup>2</sup> construibles uso residencial: 23 U.R.

- Cesiones:

Vial: 367,99 m<sup>2</sup> + 354,24 m<sup>2</sup> = 722,23 m<sup>2</sup>



Sistema local de espacios libres, según artículo 54.3a del TR de la LUA:

El mayor de: 18 m<sup>2</sup> / vivienda: 324 m<sup>2</sup> // 18 m<sup>2</sup> / U.R.: 414 m<sup>2</sup>

Sistema local de equipamientos, según artículo 54.3a del TR de la LUA:

10 m<sup>2</sup> / vivienda: 180 m<sup>2</sup>

Así mismo, tal como indica el art. 54.4. del TR de la LUA, al tratarse de una urbanización turística y de segunda residencia, la reserva de terrenos para equipamientos se destina a incrementar las reservas para el sistema local de espacios libres y aparcamientos.

- Cuadro resumen:

Aprovechamiento lucrativo:

| Uso         | Superficie              | Sup. edificable         | Nº máx. viviendas |
|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| Residencial | 2.875,29 m <sup>2</sup> | 1.930,26 m <sup>2</sup> | 18                |

Total suelo privado: 2.875,29 m<sup>2</sup>

Superficie de cesión gratuita:

| Uso                | Superficie            | Sup. edificable | Nº máx. viviendas |
|--------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|
| Zona verde privada | 356,89 m <sup>2</sup> | -               | -                 |
| Zona verde pública | 260,34 m <sup>2</sup> | -               | -                 |
| Viales             | 722,23 m <sup>2</sup> | -               | -                 |

Aprovechamiento lúdico, libre de cargas, cedido:

10% de 2.875,29 m<sup>2</sup> = 287,53 m<sup>2</sup>

Clasificación del suelo

El suelo objeto de la presente valoración urbanística tiene la clasificación de Suelo Urbano, según el plano nº 7 "Clasificación del suelo – Eriste", del PGOU de Sahún no Consolidado.

Su clasificación como Suelo Urbano Consolidado se producirá en el momento que disponga de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, siempre y cuando dichos terrenos se hayan urbanizado de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

- Uso residencial: Vivienda, residencia colectiva restringida a 6 viviendas por portal, únicamente en la edificación principal.
- Uso hotelero a razón de 6 plazas = 1 vivienda.
- Uso comercial o de restauración: Sólo en Planta Baja.
- Servicios: Sin limitaciones.



Parcelaciones:

- Las parcelas resultantes no podrán ser inferiores a 200 m<sup>2</sup> y en cualquier caso de modo que quede garantizado el acceso por vial público y con un ancho mínimo de fachada de 6,00 m.

Altura máxima edificable:

- General: 7 metros, con planta baja, planta alzada y aprovechamiento bajo cubierta.
- Uso hotelero: 9 metros, con planta baja, dos plantas alzadas y aprovechamiento bajo cubierta. En uso residencial podrán ser de este tipo hasta el 50% de los edificios, aunque necesariamente el 20% de ese 50% se destinará a uso comercial o de restauración.
- La altura se medirá para cada bloque de edificación según la rasante del terreno natural.

Entrecubierta:

- Únicamente se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial en las condiciones señaladas en la Ordenanza General y no se rebase con la superficie destinada a dicho uso la edificabilidad permitida.

**5 VALORACIÓN URBANÍSTICA**

LEGISLACIÓN APLICABLE

A efectos de determinar la valoración, se ha teniendo en cuenta los establecido en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; y se ha utilizado el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Artículo 127 del TR de la LUA – Aprovechamiento en suelo urbano

El valor de repercusión del suelo considerado se hará según los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el suelo urbanizado.

Artículo 127. Aprovechamiento en suelo urbano

(...)

4. Conforme a lo establecido en la normativa básica estatal, cuando sea necesario un reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes y de la participación en las plusvalías, por aumentos de la edificabilidad o densidad preexistente, o atribución de nuevos usos, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada parcela edificable se determinará de la manera siguiente:

a) (...)

e) Las cesiones anteriores podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas, sobre la base de un estudio de mercado y un informe de los servicios técnicos municipales o comarcales que defina el valor de repercusión del uso atribuido por el planeamiento a la parcela edificable, y calculadas en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el suelo urbanizado. Para determinar el índice de edificabilidad aplicable a la parcela de suelo dotacional, se adoptará, el que sea superior resultante ya de dividir el incremento de edificabilidad total atribuido a la zona de ordenación entre la superficie total de las parcelas que reciben aprovechamiento adicional que se encuentran integradas en la misma, ya de la media ponderada de la edificabilidad preexistente en la zona.

Las compensaciones económicas se ingresarán en el patrimonio municipal de suelo, debiendo destinarse la correspondiente a la letra b) a la obtención del suelo de las reservas dotacionales previstas en la zona, y la correspondiente a la letra c), a la obtención de suelo para vivienda protegida.

(...)



Artículo 34 del R.D.L. 7/2015 – Ámbito del régimen de valoraciones

Se trata de evaluar el precio del m<sup>2</sup> de solar urbano, a fin de determinar su valor de mercado y fijar el precio correspondiente al 10% del aprovechamiento subjetivo, libre de cargas de urbanización, correspondiente a la Administración, y que el promotor tiene por obligación ceder gratuitamente al municipio.

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:
  - a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
  - b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
  - c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
  - d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.
2. Las valoraciones se entienden referidas:
  - a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
  - b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
  - c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
  - d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Artículo 35 del R.D.L. 7/2015 – Criterios generales para la valoración

El criterio que dispone el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, es que el suelo se tasaré según su situación básica de los terrenos y con independencia de la causa de valoración y el instrumento legal que lo motive.

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.
2. El suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.  
Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de Interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.
3. (...)

Artículo 37 del R.D.L. 7/2015 – Valoración en el suelo urbanizado

Por tratarse de un suelo libre de cargas de urbanización, y que no está edificado, resultará aplicable el primer apartado del artículo 37 del R.D.L. 7/2015.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:
  - a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.



- Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
- b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
  - c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.
2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:
- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
  - b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.
3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

VALORACIÓN

Artículo 19 del R.D. 1492/2011 – Valoración en situación de suelo urbanizado

Teniendo en cuenta que se trata de suelo libre de cargas de urbanización, y que no está edificado, éste deberá ser valorado según lo dispuesto en el artículo 22 de este mismo Reglamento.

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.
2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.
4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Artículo 20 del R.D. 1492/2011 – Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración

El uso del suelo a valorar es el de residencial, vivienda; y la edificabilidad de referencia, a efectos de valoración, según el Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito, es de 0,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (superficie residencial 2.868,61 m<sup>2</sup> y superficie edificable 1.912,40 m<sup>2</sup>)

Art. 20. Det. del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.



Artículo 22 del R.D. 1492/2011 – Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

Se valorará según el método residual, aplicado exclusivamente a suelo, sin consideración de edificación.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- $E_i$  = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- $VRS_i$  = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.
- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
  - b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.
- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 34 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos



pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- $V_{So}$  = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
- $V_S$  = Valor del suelo urbanizado no edificado en euros.
- $G$  = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
- $TLR$  = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.  
La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.
- $PR$  = Prima de riesgo en tanto por uno.  
En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijara en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando con referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector  $K$  establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Por consiguiente, se deberán realizar los siguientes pasos para determinar:

1. La edificabilidad de referencia (E)

$$E = 0,67 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ de suelo}$$

2. El valor en venta del metro cuadrado de edificación (Vv)

El producto inmobiliario considerado es el de vivienda aparejada, de superficie construida entorno a los 100 m<sup>2</sup>.

El precio homogenizado por m<sup>2</sup>, residencial unifamiliar aparejada, es de: 1.825 €

En el anexo A.2 "Estudio de mercado de viviendas" se adjunta el estudio de mercado de viviendas.

3. El Coeficiente (K)

Se adoptará un coeficiente  $K = 1,40$ .

4. El valor de la construcción (Vc)

Para el cálculo del coste de ejecución material (PEM) se tendrán en cuenta los valores de referencia marcados por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Huesca (COAAT).

El valor unitario de construcción es de: 1.022 € / m<sup>2</sup> t.

En el anexo A.3 "Cálculo del valor de construcción" se adjunta el cálculo del valor de construcción.

5. Valor de repercusión del suelo (VRS)

$$VRS = (Vv / K) - Vc = (1.825 / 1,40) - 1.022 = 282 \text{ € / m}^2 \text{ techo edificable}$$

6. Valor del suelo urbanizado no edificado (VS)

$$VS = E \cdot VRS = 0,67 \cdot 282 = 189 \text{ € / m}^2 \text{ suelo}$$

Dado que el suelo está libre de cargas de urbanización, y no tiene pendiente el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, no se descontará, al valor del suelo determinado, la totalidad de los costes y gastos pendientes.

En resumen, el valor determinado por el método residual, aplicado exclusivamente al suelo es de 189,00 € / m<sup>2</sup>.



## INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAHÚN

20171114\_1.404

### 6 CONCLUSIÓN

| Superficie cesión (m <sup>2</sup> ) | Valor unitario (€/m <sup>2</sup> ) | Valor de Tasación (€) |
|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 287,53                              | 189                                | 54.345                |

El valor de tasación de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo total del ámbito asciende a la cantidad de **CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS (54.345,00 €)**.

En Sahún, a 14 de Noviembre de 2017.

LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES,

Fdo. Olga Rourera Gay, arquitecta técnica.



**A.1 | REPORTAJE FOTOGRÁFICO**



Panorámica ámbito P.E.R.I. 3



Panorámica ámbito P.E.R.I. 3



## INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAHÚN

20171114\_1.404

### A.2 ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS

#### MUESTRAS DE MERCADO

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>MUESTRA Nº:</b>        | <b>1</b>   |
| MUNICIPIO:                | Benasque   |
| FUENTE:                   | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a>             |
| REFERENCIA Nº             | 35648377   |
| PRECIO VENTA              | 630.000 €  |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA     | 311,00 m <sup>2</sup>  |
| PRECIO € / M <sup>2</sup> | 2.026 € / m <sup>2</sup>   |
| DESCRIPCIÓN               | 4 habitaciones, 2 baños, garaje, zona ajardinada privada, campo golf |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>MUESTRA Nº:</b>        | <b>2</b>   |
| MUNICIPIO:                | Benasque   |
| FUENTE:                   | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |
| REFERENCIA Nº             | 38130379   |
| PRECIO VENTA              | 315.000 €  |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA     | 226 m <sup>2</sup>                                       |
| PRECIO € / M <sup>2</sup> | 1.394 € / m <sup>2</sup>                                 |
| DESCRIPCIÓN               | 3 habitaciones, 2 baños y garaje                         |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>MUESTRA Nº:</b>        | <b>3</b>   |
| MUNICIPIO:                | Benasque   |
| FUENTE:                   | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |
| REFERENCIA Nº             | 37697765   |
| PRECIO VENTA              | 330.000 €  |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA     | 180 m <sup>2</sup>                                       |
| PRECIO € / M <sup>2</sup> | 1.833 € / m <sup>2</sup>                                 |
| DESCRIPCIÓN               | 5 habitaciones, 2 baños y garaje                         |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>MUESTRA Nº:</b>        | <b>4</b>  |
| MUNICIPIO:                | Benasque  |
| FUENTE:                   | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a>                      |
| REFERENCIA Nº             | 33836323  |
| PRECIO VENTA              | 244.000 €   |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA     | 128 m <sup>2</sup>  |
| PRECIO € / M <sup>2</sup> | 1.906 € / m <sup>2</sup>  |
| DESCRIPCIÓN               | 3 habitaciones, 2 baños, terraza, garaje, trastero, piscina y zona ajardinada |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>MUESTRA Nº:</b>        | <b>5</b>   |
| MUNICIPIO:                | Benasque   |
| FUENTE:                   | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a>   |
| REFERENCIA Nº             | 37060310   |
| PRECIO VENTA              | 295.000 €  |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA     | 125 m <sup>2</sup>   |
| PRECIO € / M <sup>2</sup> | 2.360 € / m <sup>2</sup>                                   |
| DESCRIPCIÓN               | 4 habitaciones, 2 baños, garaje, piscina y zona ajardinada |



## INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAHÚN

20171114\_1.404

|                         |  |
|-------------------------|--|
| MUESTRA Nº:             | <b>6</b>   |
| MUNICIPIO:              | Benasque   |
| FUENTE:                 | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |
| REFERENCIA Nº           | 37653172   |
| PRECIO VENTA            | 340.000 €  |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA   | 120 m <sup>2</sup>                                       |
| PRECIO €/M <sup>2</sup> | 2.833 €/m <sup>2</sup>                                   |
| DESCRIPCIÓN             | 3 habitaciones, 2 baños, garaje y trastero               |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| MUESTRA Nº:             | <b>7</b>   |
| MUNICIPIO:              | Benasque   |
| FUENTE:                 | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> |
| REFERENCIA Nº           | 31259794   |
| PRECIO VENTA            | 290.000 €  |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA   | 120 m <sup>2</sup>                                       |
| PRECIO €/M <sup>2</sup> | 2.417 €/m <sup>2</sup>                                   |
| DESCRIPCIÓN             | 3 habitaciones, 2 baños, garaje y trastero               |

### TESTIGOS COMPARABLES

| MUESTRA | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | VALOR MERCADO | VALOR UNITARIO         |
|---------|------------------------------|---------------|------------------------|
| 1       | 311                          | 630.000 €     | 2.026 €/m <sup>2</sup> |
| 2       | 226                          | 315.000 €     | 1.394 €/m <sup>2</sup> |
| 3       | 180                          | 330.000 €     | 1.833 €/m <sup>2</sup> |
| 4       | 128                          | 244.000 €     | 1.906 €/m <sup>2</sup> |
| 5       | 125                          | 295.000 €     | 2.360 €/m <sup>2</sup> |
| 6       | 120                          | 340.000 €     | 2.833 €/m <sup>2</sup> |
| 7       | 120                          | 290.000 €     | 2.417 €/m <sup>2</sup> |

#### VALORES EXTREMOS

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Valor mínimo | 1.394 €/m <sup>2</sup> |
| Valor máximo | 2.833 €/m <sup>2</sup> |
| Diferencia   | 1.439 €/m <sup>2</sup> |
|              | 103 %                  |

### CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

| CONCEPTO               | MUESTRA 1   | MUESTRA 2   | MUESTRA 3   | MUESTRA 4   | MUESTRA 5   | MUESTRA 6   | MUESTRA 7   |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Procedencia            | 0,98        | 0,98        | 0,98        | 0,98        | 0,98        | 0,98        | 0,98        |
| Ubicación              | 1,00        | 1,05        | 1,05        | 1,05        | 1,05        | 1,05        | 1,05        |
| Orientación            | 1,00        | 0,95        | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| Superficie             | 1,15        | 1,00        | 0,95        | 0,85        | 0,85        | 0,85        | 0,85        |
| Antigüedad             | 0,95        | 0,90        | 0,90        | 0,90        | 0,90        | 0,95        | 0,95        |
| Conservación           | 1,00        | 0,95        | 1,00        | 0,95        | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| Tipología constructiva | 1,05        | 1,00        | 1,05        | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| Calidades              | 1,00        | 1,00        | 0,95        | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| Servicios extra        | 1,05        | 0,95        | 0,95        | 1,10        | 1,10        | 0,95        | 0,95        |
| Coefficiente           | <b>1,18</b> | <b>0,79</b> | <b>0,83</b> | <b>0,82</b> | <b>0,87</b> | <b>0,79</b> | <b>0,79</b> |



# INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAHÚN

20171114\_1.404

## COMPARACIÓN

| MUESTRA | FUENTE | PRECIO (€) | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | PRECIO (€ / m <sup>2</sup> ) | COEFICIENTE HOMOGEO. | PRECIO HOMOGEO. |
|---------|--------|------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------|
| 1       | Web    | 630.000    | 311,00                       | 2.026                        | 1,18                 | 2.391           |
| 2       | Web    | 315.000    | 226,00                       | 1.394                        | 0,79                 | 1.101           |
| 3       | Web    | 330.000    | 180,00                       | 1.833                        | 0,83                 | 1.521           |
| 4       | Web    | 244.000    | 128,00                       | 1.906                        | 0,82                 | 1.563           |
| 5       | Web    | 295.000    | 125,00                       | 2.360                        | 0,87                 | 2.053           |
| 6       | Web    | 340.000    | 120,00                       | 2.833                        | 0,79                 | 2.238           |
| 7       | Web    | 290.000    | 120,00                       | 2.417                        | 0,79                 | 1.909           |

**Precio homogeneizado por m<sup>2</sup>, residencial unifamiliar aparejadas: 1.825 €**



## INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAHÚN

20171114\_1.404

### A.3 CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN

#### VALOR UNITARIO COSTE EJECUCIÓN MATERIAL

|                                       |        |                                  |
|---------------------------------------|--------|----------------------------------|
| Coste Unitario de Referencia (Cu)     |        | 550 €/ m <sup>2</sup> t          |
| Factor de Accesibilidad (Fa)          |        | 1,00                             |
| Factor de Superficie (Fs)             |        | 1,00                             |
| Costes Control de calidad             | 1,00 % | 5,50 €/ m <sup>2</sup> t         |
| Costes Seguridad y Salud              | 5,00 % | 27,50 €/ m <sup>2</sup> t        |
| <b>Coste Ejecución Material (PEM)</b> |        | <b>583,00 €/ m<sup>2</sup> t</b> |

#### GASTOS GENERALES Y BENEFICIO PROMOTOR

|  |         |                                  |
|--|---------|----------------------------------|
| Gastos Generales (s/PEM)                                 | 13,00 % | 75,79 €/ m <sup>2</sup> t        |
| Beneficio Industrial constructor (s/PEM)                 | 6,00 %  | 34,98 €/ m <sup>2</sup> t        |
| I.V.A. (s/PEM + gastos generales + beneficio industrial) | 21,00 % | 145,69 €/ m <sup>2</sup> t       |
| <b>Coste Ejecución Contrata (PEC)</b>                    |         | <b>839,46 €/ m<sup>2</sup> t</b> |

#### TRIBUTOS QUE GRAVAN A LA CONSTRUCCIÓN

|   |        |                                 |
|---|--------|---------------------------------|
| Declaración obra nueva (s/PEC)          | 1,20 % | 10,07 €/ m <sup>2</sup> t       |
| Declaración división horizontal (s/PEC) | 1,20 % | 10,07 €/ m <sup>2</sup> t       |
| Notaria registro propiedad (s/PEC)      | 2,60 % | 21,83 €/ m <sup>2</sup> t       |
| <b>Total</b>                            |        | <b>41,97 €/ m<sup>2</sup> t</b> |

#### HONORARIOS PROFESIONALES

|   |        |                                 |
|---|--------|---------------------------------|
| Proyecto básico y de ejecución + dirección arquitecto (s/PEM) | 5,80 % | 33,81 €/ m <sup>2</sup> t       |
| Dirección arquitecto técnico (s/PEM)                          | 2,30 % | 13,41 €/ m <sup>2</sup> t       |
| ESS y coordinación (s/PEM)                                    | 1,50 % | 8,75 €/ m <sup>2</sup> t        |
| Otros proyectos (s/PEM)                                       | 2,50 % | 14,58 €/ m <sup>2</sup> t       |
| <b>Total</b>  |        | <b>70,55 €/ m<sup>2</sup> t</b> |

#### COSTES LICENCIAS Y TASAS

|                           |        |                                 |
|---------------------------|--------|---------------------------------|
| Licencia de obras (s/PEM) | 4,00 % | 23,32 €/ m <sup>2</sup> t       |
| Tasa de residuos (s/PEM)  | 1,00 % | 5,83 €/ m <sup>2</sup> t        |
| <b>Total</b>              |        | <b>29,15 €/ m<sup>2</sup> t</b> |

#### GASTOS NECESARIOS

|  |        |                                 |
|--|--------|---------------------------------|
| Seguros (s/PEM)                                  | 2,00 % | 11,66 €/ m <sup>2</sup> t       |
| Inspecciones y O.C.T. (s/PEM)                    | 1,50 % | 8,75 €/ m <sup>2</sup> t        |
| Topográfico, geotécnico y seguro decenal (s/PEM) | 3,00 % | 17,49 €/ m <sup>2</sup> t       |
| Otros costes de promoción (s/PEM)                | 0,50 % | 2,92 €/ m <sup>2</sup> t        |
| <b>Total</b>                                     |        | <b>40,82 €/ m<sup>2</sup> t</b> |

**Total Valor Unitario de Construcción: 1.022 €/ m<sup>2</sup> t**





## **ANEXO 10: CERTIFICADO DE TASACIÓN - Enero 2015.**

---

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Anaya Mohíno, en calidad de Director de Red de Negocio de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: HU-00563/07- 3 de fecha 26-01-2015 realizada por CARIDAD IMAZ DE LAS ALAS-PUMARIÑO tras visita del inmueble el día 26-01-2015. Fecha de Caducidad: 25-07-2015

### CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Calle SECTOR PERI 3, en el municipio de Sahún, provincia de HUESCA (22468) tiene los siguientes datos:

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante  
**Nombre del Solicitante:** RESIDENCIAL VILLA KRISTAL S. L.  
**N.I.F./C.I.F.nº:** B50810894  
**Domicilio del Solicitante:** Plaza ARAGON (ZARAGOZA), Nº 7, Plta. SG IZ

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero si bien la finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

#### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

|                |                         |                  |
|----------------|-------------------------|------------------|
| Valor Residual | <b>365.334,14 Euros</b> | (60.786.487 pta) |
|----------------|-------------------------|------------------|

#### VALOR DE TASACIÓN

**365.334,14 Euros (60.786.486 pta)**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

#### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La aportación de documentación registral suficiente según normativa, en la que el/los elemento/s valorado/s figure/n como finca/s independiente/s, que sea acorde con la normativa urbanística, en los términos del presente informe.

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

**\* A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

#### ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

No se ha dispuesto de documentación que acredite la Referencia Catastral.

En caso de declaración administrativa de incumplimiento y posterior expropiación de los terrenos, estos se justificarían de conformidad con los criterios del TR 2/08 de la Ley del Suelo.

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

#### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

**Registro de la propiedad:** BOLTAÑA número 1

**Sección:** 0

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

| Nº Finca |      | C.L. | S.R. |         | Superficies Valoradas |            |          |        |
|----------|------|------|------|---------|-----------------------|------------|----------|--------|
|          |      |      |      |         | Registral             | Comprobada | Adoptada | F.D.C. |
| 1863     | F.M. | L.   | N.   | Terreno |                       | 3.896,54   | 3.896,54 | D      |

F.M.- La Finca Registral corresponde a una finca matriz.

C.L.- Comprobación de linderos.

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral

N.- No se cita superficie alguna en Datos Registrales o Escritura

F.D.C.-Forma De Comprobar

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

**Superficie adoptada: 3.896,54 m<sup>2</sup>**

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 26 de Enero de 2015.

**tinsa**  
 TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



Fdo.: CARIDAD IMAZ DE LAS ALAS-PUMARIÑO  
 ARQUITECTO



Fdo.: Javier Anaya Mohino  
 Director de Red de Negocio En representación de  
 TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

## **ANEXO 11: CERTIFICADO TASACIÓN- Noviembre 2017.**

---

Entidad Solicitante.: (7082-0000)  
s/Ref.:  
Asunto:

GESTION DE PROYECTOS GRUPO G-3 S.L.  
50001 - ZARAGOZA

## TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. (TECNITASA) CERTIFICA:

Que realizado el informe de tasación que se acompaña con el nº de expediente 22-82-1218-17/E41-000, el valor de tasación del objeto de valoración, obtenido por el método residual dinámico, es de quinientos sesenta y cinco mil novecientos setenta y dos euros con dieciseis cent.,

Objeto de Valoración: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, INCLUIDO EN EL P.E.R.I. 3 "ERISTE" DE LOS DEL P.G.O.U. APROBADO DEFINITIVAMENTE, PENDIENTE DE GESTIÓN Y DE URBANIZACIÓN.  
Situación: Sitio Prado Prau Gran, Nº S/n, 22469, Sahun, Huesca  
Finalidad de la tasación: GARANTÍA HIPOTECARIA

**ESTA TASACIÓN SE HA REALIZADO DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA O.M. ECO 805/2003, LO QUE SE INFORMA A EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 61 DE DICHA ORDEN PARA LAS TASACIONES EMITIDAS POR SOCIEDADES DE TASACIÓN HOMOLOGADAS POR EL BANCO DE ESPAÑA.**

(Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.)

**VALOR DE TASACIÓN = VALOR HIPOTECARIO : 565.972,16 €**

De este valor habrán de deducirse cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que, siendo desconocidos en la fecha en que se emite el presente informe, pudieran recaer sobre dicho bien.

### CONDICIONANTES

El valor de tasación se emite sin condicionantes.

### ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística o Certificado Municipal para determinar la clasificación y el aprovechamiento urbanístico que corresponde al suelo tasado; no obstante, se hace constar que se ha dispuesto de otra documentación que tiene la misma fiabilidad, como es el P.E.R.I. aprobado definitivamente.

Se ADVIERTE que los plazos considerados para el desarrollo de la promoción más probable han sido estimados por el tasador, basándose en el desarrollo de promociones similares en la zona y en el know-how de la empresa en base a los parámetros indicados por el Banco de España. En caso de ser diferentes, por circunstancias imprevistas, el valor de tasación podría variar.

Se ADVIERTE que la finca no se encuentra catastrada correctamente, estando incluida en urbanización anexa. Se recomienda su correcta inscripción catastral.

Se ADVIERTE que en la documentación registral utilizada para la redacción del presente informe de

tasación y aportada como anexo documental, se reflejan cargas que gravan la finca valorada. Del valor obtenido del inmueble no se ha deducido ninguna cantidad debida a estas cargas.

## OBSERVACIONES

OBSERVACIÓN Adicional 7ª ECO805/2003: .

- El suelo tasado, de acuerdo con lo dispuesto en el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015 ) y para el ámbito de valoraciones que se contemplan en dicha Ley, tiene la consideración de suelo rural por lo que, a efecto de lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la ECO/805, según la modificación que de la misma ha realizado la Orden EHA/564/2008, se hace constar que no han vencido los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, según se ha comprobado.

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

Residual dinámico: 565.972,16 €

| IDENTIFICACIÓN  | REFERENCIA CATASTRAL | IDUFIR         | Registro | Libro | Tomo | Folio | Ins. | Finca |
|-----------------|----------------------|----------------|----------|-------|------|-------|------|-------|
| FR 1863, PERI 3 | 2761301BH9148S0316ZG | 22003000558252 | *(1)     | 29    | 887  | 45    |      | 1863  |

\*(1): Registro de BOLTANA Nº 1

## REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

| DENOMINACIÓN    | REFERENCIA CATASTRAL |
|-----------------|----------------------|
| FR 1863, PERI 3 | 2761301BH9148S0316ZG |

Titular registral: INVERSIONES PRAU GRAN S.L., NIF:B99430365, 100,00% de propiedad.

El inmueble se encuentra actualmente sin uso.

| VALORES(€)                   | RESIDUAL<br>DINÁMICO |
|------------------------------|----------------------|
| Suelo urbano uso residencial | <u>565.972,16</u>    |

| V.TASACION | DESCRIPCION     | SUPERFICIE<br>(m²) | V. TOTAL<br>(€) |
|------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| 0000001863 | FR 1863, PERI 3 | 3.860,51           | 565.972,16      |
|            | TOTAL           |                    | 565.972,16      |

Domicilio Social: Avda. de Europa, 26 - 2ª Planta, Edificio Atica  
28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Sociedad inscrita en el Registro de Entidades  
especializadas en tasación del Banco de  
España con el n.º 4315

Inscrita en Registro Mercantil de Madrid  
al Tomo 2.719, Folio 192, Sección 8ª  
Hoja nº M-48015

C.I.F. A-78116324



Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

FECHA DE EMISIÓN: 15 de Noviembre de 2017  
 FECHA DE VISITA: 12 de Noviembre de 2017  
 FECHA LÍMITE DE VALIDEZ: 14 de Mayo de 2018

Sello y Firma del Representante de la Sociedad



El tasador,

Fdo.: MARIO SOUTULLO ANDRES

#### Validez de la tasación

Esta tasación solo es válida para la finalidad indicada en el presente informe. Tecnitasa no responsabiliza del uso de los datos, métodos o cualquier otro supuesto adoptado en informe, para cualquier propósito de uso de la tasación o finalidad distinta de la expresada. Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

#### Protección de datos de carácter personal

Conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. informa que los datos personales que figuran en este documento están incluidos en un fichero titularidad de la empresa, cuya finalidad es la prestación del servicio de tasación y, tratándose de clientes, su gestión o el envío de comunicaciones comerciales del Grupo TECNITASA que pudieran resultar de su interés, y reconoce a sus titulares los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre tales datos, gratuitamente, enviando solicitud a TÉCNICOS EN TASACIÓN Avda. de Europa, 26 - Edificio 5, 2 D. Centro Empresarial Ática 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid); a tecnitasa@tecnitasa.es, o al fax nº 91 4113827.

Igualmente, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A., informa que está obligada por ley a ceder parte de tales datos al Banco de España, a la CNMV, a la Dirección General de Seguros, a las entidades financieras que hayan intervenido como mandatarias y a los propietarios de los bienes objeto de tasación, que los utilizarán en ejercicio de las funciones o competencias que tienen establecidas.

#### Acceso a datos de terceros por cuenta del cliente

Para la adecuada elaboración de este documento, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A., ha tratado en nombre y por cuenta del cliente datos de carácter personal de terceros, convirtiéndose en Encargado del Tratamiento y asumiendo el compromiso de: a) Tratarlos únicamente conforme a las instrucciones del cliente. b) No aplicarlos ni utilizarlos con fines distintos a la prestación de los servicios de tasación contratados. c) No comunicarlos, ni siquiera para su conservación, a otras personas, a excepción de los organismos o entidades privadas a las que deba dirigirse en estricto cumplimiento de la Ley o de las funciones encomendadas por el cliente, hallándose expresamente autorizada por éste para contratar a aquellas entidades de su elección cuya intervención considere necesaria para la prestación de los servicios de tasación contratados. d) Garantizar la adopción e implementación de las medidas de seguridad que, en virtud de lo dispuesto en la normativa de protección de datos, correspondan en función de los datos accedidos. e) Guardar absoluto secreto y confidencialidad respecto de tales datos dando traslado al personal que intervenga en el tratamiento de su obligación de guardar secreto. f) Una vez concluido el servicio de tasación, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. devolverá al cliente los datos personales objeto de tratamiento almacenados en sus equipos al igual que cualquier soporte o documento en que consten, procediendo, acto seguido, a su eliminación, salvo que exista obligación legal de custodia o sea necesaria su conservación frente a posibles responsabilidades legales.