



EDUARDO
CUELLO
OLIVAN
ARQUITECTO



IGNACIO
CUELLO
SESE
ING. CAMINOS

**INFORME RELATIVO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DE FORMIGAL
(SALIENT DE GALLEGO) A SOLICITUD DE LA ENTIDAD
DE CONSERVACION URBANISTICA DE FORMIGAL.**

1803



arkua

gest. SL Avda. Martínez de Velasco, 1 bajos-Teléf. 974210618 -22005 HUESCA-E-Mail:oficinatecnica@arkua.es www.arkua.es

INFORME RELATIVO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DE FORMIGAL (SALLENT DE GÁLLEGO) A SOLICITUD DE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA DE FORMIGAL

PROMOTOR: SOCIEDAD MUNICIPAL SALLENT 2025 S.L.

REDACTOR PROYECTO: INGENNUS

El Proyecto de Urbanización de la UE-1 se refiere al ámbito de actuación, que fue objeto de nueva Calificación Urbanística en el procedimiento, a tal fin llevado a cabo por el Ayuntamiento de Sallent de Gállego, para la modificación del planeamiento urbanístico municipal en el suelo urbanizable denominado "El Estacho".

Se trata de un "Suelo Urbano" generado ex novo y de propiedad municipal, objeto de la Modificación nº 13 del PGOU de Sallent de Gállego.

Este ámbito de actuación se sitúa fuera del que corresponde a la Entidad de Conservación Urbanística de Formigal, a quien pertenece, en aplicación de la legislación en vigor, las competencias de gestión y conservación de los servicios urbanísticos del suelo urbano de Formigal ahora ampliado con esta nueva unidad, pero sin adscripción legal a la Entidad de Conservación Urbanística.

Se pretende con esta actuación edificar unos terrenos hasta ahora destinados en parte a aparcamiento de autocares y auto caravanas, situados en la antigua carretera de Huesca a Francia por Sallent C-136 y que el proyecto denomina extrañamente calle Sallent, cuando no tiene ninguna característica de vía urbana, sino que mantiene las propias de una antigua carretera de la red provincial y luego autonómica con su escasez dimensional propia de esta antigua red.

Para la redacción del proyecto, no se ha realizado ninguna consulta sobre la realidad de los servicios urbanísticos existentes, calidad y tipo de materiales ni condiciones de diseño con la ECU



de Formigal, a quien corresponde la titularidad legal de los servicios urbanísticos y la obligación de conservación del ámbito urbanístico de los mismos. Así las decisiones adoptadas en proyecto se pueden considerar inadecuadas y erróneas por cuanto no se han tenido en cuenta las particulares condiciones de uso, climatológicas y de conservación, así como las características de los sistemas urbanos existentes.

El proyecto redactado parece como si su ámbito de actuación estuviese en un entorno urbano de "ciudad", con características de diseño propio de estos modelos con otra realidad territorial, sin tener en cuenta el soporte físico y su climatología real característica de las tierras de alta montaña.

Los materiales son inadecuados para su adaptación a las condiciones de uso y clima que deben soportar, haciendo prácticamente imposible su permanencia en el tiempo. Las especiales medidas a adoptar para la limpieza continuada de nieve utilizando maquinaria específica de arrastre, labor ésta difícil de realizar con los elementos salientes proyectados de características constructivas y de diseño no adecuadas para los impactos y el empleo de fundentes químicos, al igual que para soportar las condiciones de humedad y heladicidad que se dan en estas áreas de la alta montaña.

Queda claro que no se cumplen los objetivos que figuran en el proyecto y que se transcriben a continuación:

5. OBRAS QUE COMPRENDE EL PROYECTO:

A nivel de objetivos, el diseño se ha realizado teniendo en cuenta que se quiere lograr un espacio urbanizado que alcance en la medida de lo posible todos estos objetivos:

- **Cumplimiento de normas, tanto técnicas como de accesibilidad, y por supuesto urbanísticas**
- **Funcionalidad apropiada**
- **Empleo racional de materiales, en cantidad, tipo y coste**

- **Aplicación de criterios de sostenibilidad reales, incorporando variables como impacto, durabilidad y mantenimiento**

- **Integración paisajística.**

Tanto en el diseño como en la adopción de medidas para la dotación de servicios urbanísticos, no se tienen en cuenta la realidad preexistente de titularidad de la Entidad de Conservación Urbanística de El Formigal, tal y como figura en la memoria del Proyecto transcrita aquí a continuación. Este aspecto debe considerarse inadmisibles pues todo el contenido de obras a realizar adquiere características de posibilidad y viabilidad de ejecución "ficticia y poco real" al quedar pendiente la adopción de un diseño concreto hasta no conocer la realidad preexistente. Este aspecto manifiesta claramente la precipitación de la redacción técnica que supone además la inadecuación de lo proyectado a la realidad actual.

5.1. Demoliciones y trabajos previos De forma previa al inicio de los trabajos de urbanización propiamente dichos se deberá proceder con el vallado de la zona de obras. Se deberán realizar los desvíos de tráfico necesarios, de forma completa o por fases según el Plan de Obra. **A continuación se hará el replanteo de las obras, comprobando la geometría prevista en proyecto y la realidad física. En esta fase de replanteo se localizarán los servicios existentes, en particular, la tubería de impulsión que cruza la calle Sallent, para lo que habrá que realizar calicatas de localización si fuera necesario.**

En cuanto a los servicios existentes afectados por las obras, se deberán confirmar las profundidades de los pozos de saneamiento y las rasantes de los tubos que no ha sido posible comprobar durante el levantamiento topográfico por ser inaccesibles o estar tapados.

Realizadas dichas comprobaciones se validará el diseño de saneamiento desarrollado en el proyecto o se adoptarán las modificaciones oportunas. En cuanto a las demoliciones, se prevé que el pavimento asfáltico de la calle Sallent sea eliminado para la realización de las obras previstas.

En cuanto al saneamiento, el colector actual que discurre por el límite de la futura parcela edificable debe ser condenado y sustituido por el nuevo ramal de residuales proyectado. Por tanto, el colector actual debe ser demolido y su trazado rellenado con material seleccionado de préstamos compactado por tongadas. Los productos resultantes de las demoliciones deberán ser llevados a vertedero autorizado.

Las afecciones a redes que son de titularidad de la Entidad de Conservación son totales sin contar con la autorización de la entidad gestora.

Se puede afirmar que el proyecto de Urbanización parece como si se refiriese a un espacio en medio de la nada, pues no existe la continuidad necesaria de los espacios urbanos jerarquizados para los diferentes usos funcionales que existen en la actualidad, al igual que en el tratamiento material y de diseño de los mismos.

El dimensionado físico del nuevo viario al que se alinea la edificación, según la grafía en los planos, es escaso e inadecuado su diseño a las necesidades de la vía que todavía constituye un sistema de comunicación local, y alternativo al trazado de la carretera autonómica a Francia por el Portalet, la C-136.

Los materiales constructivos proyectados para la ejecución son inadecuados al medio en que deben implantarse por las características físicas, climatológicas y de mantenimiento, como ha quedado de manifiesto en anteriores apartados de este informe.

No existe posibilidad de integrar las nuevas construcciones residenciales a ejecutar en el futuro con el sistema urbano existente, al no preverse tratamientos específicos para resolver la movilidad peatonal en relación con el centro urbano existente.

Desaparecen los espacios de dotación existentes en la actualidad para el aparcamiento de auto caravanas y autobuses, sin prever de nuevo la dotación de estos usos específicos, con la accesibilidad actual y con la necesidad importante y real para la demanda existente de usuarios que precisan habitualmente de este servicio imprescindible, vinculado a la Estación de Esquí.

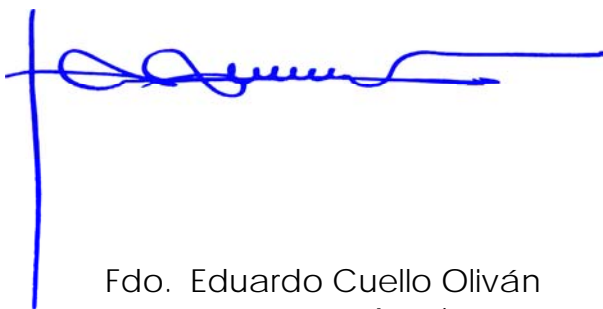
Aunque figura en el apartado 5 de la Memoria como objetivo la integración paisajística, no se proyecta justificadamente medida alguna al respecto.

En cuanto a los aspectos topográficos y geotécnicos, ya advierte el estudio de los riesgos existentes por las características

del terreno, su constitución y origen geográfico y su topografía de ladera modificada por rellenos y explanación. La existencia previa de escolleras y perfiles metálicos hincados en el terreno no garantizan en modo alguno la estabilidad de los mismos tras las labores de urbanización y más todavía de posterior edificación, modificaciones éstas del estado actual que pueden ocasionar corrimientos y cambios de la realidad física actual que pueden afectar peligrosamente a todo el entorno, con consecuencias imprevisibles como ya ha ocurrido en esta urbanización Formigal. No se prevé en ningún caso actuaciones previas ni previsión alguna para asegurar las acciones posibles derivadas de la urbanización y de la edificación de los suelos resultantes.

En cuanto a la dotación de mobiliario urbano y de dotación superficial son inadecuados y de dudosa utilidad, como por ejemplo son los aparcamientos de bicicletas, ya que sus características de diseño no hacen sino reforzar el criterio de inadecuación funcional y la imposibilidad de su disposición de uso, debido a la realidad particular del ámbito físico a urbanizar.

Huesca, Marzo 2018.



Fdo. Eduardo Cuello Oliván
Arquitecto.



Fdo. Ignacio Cuello Sesé
Ing. Caminos Canales y Puertos.