
**REFUNDIDO FINAL ESTUDIO DE DETALLE - PROYECTO DE REPARCELACION:
UNIDAD DE EJECUCION DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 93A "MONTE
PERDIDO" DE LAS N.S.M. DE BARBASTRO.**

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES LANAU, S.A., CON CIF A-22016307 Y DOMICILIO
EN CALLE MADRID, 21, DE BARBASTRO, REPRESENTADA POR DON JOSE
MARIA LACOMA DOZ, CON NIF 17.898.405-N.

DOCUMENTACION

MEMORIA

- 0.- INTRODUCCION
- 1.- OBJETO
- 2.- PARCELAS INICIALES-PROPIETARIOS
- 3.- CONDICIONES URBANISTICAS
- 4.- ESTUDIO DE DETALLE
- 5.- PARCELAS RESULTANTES
- 6.- GASTOS DE URBANIZACION
- 7.- REPARCELACION ECONOMICA
- 8.- CONVENIO URBANISTICO DE GESTION

PLANOS

- 1.- EMPLAZAMIENTO
- 2.- PARCELAS INICIALES-DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION
- 3.- PARCELAS RESULTANTES-TERRENOS DE CESION
- 4.- ESTUDIO DE DETALLE-EDIFICACION-RED VIARIA

**SALVADOR RAMBLA BIELSA - Arquitecto -
BARBASTRO**

**R. ESTUDIO DETALLE 339/99
HOJA Nº 1**

0.- INTRODUCCION

El Refundido del Estudio de Detalle-Proyecto de Reparcelación se redacta con objeto de introducir las modificaciones señaladas en la aprobación inicial realizada por el Ayuntamiento por Decreto de Alcaldía 21/00 de fecha 31 de Enero, y las acordadas en la reunión mantenida en el Ayuntamiento, con la Concejala Delegada de Urbanismo, el Arquitecto Municipal Don Antonio Abarca Anoro, el Técnico de Administración General Don Manuel Rapún Castell, y los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

Las modificaciones que se introducen respecto al documento aprobado inicialmente, son las siguientes:

- Incluir la totalidad de la parcela G1, de Don José López Arrazola, señalada en la delimitación de las NSM.
- Incluir por mitades en las parcelas F1 y H1 del paso existente desde la calle el Terrero hasta la parcela G1, que inicialmente se había dado a esta parcela, por haberse comprobado que corresponde a las parcelas indicadas.
- Señalar un vial de nueva apertura, de 8,00 m de ancho a lo largo del lindero Sureste, aun cuando esta incluido en el AAU-94 "El Terrero".
- Señalar la alineación de la edificación en la fachada a la calle el Terrero, afectando a las parcelas B1, C1, D1, E1, F1 y H1.
- Excluir de los gastos de urbanización los correspondientes al semiancho de la calle peatonal cuya superficie es de 144,00 m² y el tramo del vial A que linda con el Area AAU-93B, cuya es de 227,30 m².
- Proponer un Convenio Urbanístico de Gestión para llevar a cabo las obras de urbanización.

Como consecuencia de estas modificaciones, varían los porcentajes de participación de los propietarios y la Cuenta de Liquidación Provisional.

1.- OBJETO

Construcciones Lanau, S.A., como propietario del 54,13% de los terrenos incluidos en la Unidad de

**SALVADOR RAMBLA BIELSA - Arquitecto -
BARBASTRO**

**R. ESTUDIO DETALLE 339/99
HOJA Nº 2**

Ejecución, formula el Estudio de Detalle de acuerdo a lo señalado en el art. 60 de la Ley Urbanística de Aragón, en adelante LUA, con objeto de completar y adaptar las determinaciones establecidas en las Nomas Subsidiarias Municipales para el Area de Planeamiento Remitido 93A "Monte Perdido"; teniendo como finalidad:

- a) Señalamiento de alineaciones y rasante de la prolongación de la calle El Terrero, calle peatonal y vial A.
- b) Ordenación de los volúmenes de la edificación.

Las condiciones particulares del APR-93A señalan la obligación de redactar un Estudio de Detalle de la totalidad del Area, pero se ha considerado más adecuado delimitar la Unidad de Ejecución, dejando fuera de ella las parcelas y edificios situados a ambos lados de la calle Monte Perdido y las que no tienen fachada a la calle El Terrero. Esta delimitación reduce el número de propietarios afectados, incluyendo únicamente a los que tienen fachada a dicha calle, que serán los beneficiados directamente por su ampliación y urbanización, garantizando con ello el reparto equitativo de beneficios y cargas.

La superficie del APR-93A señalada en las NSM es de 12.620,00 m² y la de la Unidad de Ejecución es de 9.574,23 m², lo que supone una reducción de 3.045,77 m².

En este mismo documento se incluye la Reparcelación Económica de la Unidad de Ejecución, dado que no es posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos por estar edificados en su mayor parte. En ella, Construcciones Lanau, S.A., plantea la posibilidad de renunciar al valor de exceso que tienen los restantes propietarios, quedando únicamente como saldo provisional el importe de los gastos de urbanización asignado a cada uno de ellos.

La tramitación del Estudio de Detalle se llevará a cabo de acuerdo a lo señalado en el art. 61 **Procedimiento** de la LUA. La aprobación inicial corresponde al Alcalde, y la definitiva, al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de 30 días hábiles como mínimo.

2.- PARCELAS INICIALES-PROPIETARIOS

2.1.- PARCELAS INICIALES

SALVADOR RAMBLA BIELSA - Arquitecto -
BARBASTRO

R. ESTUDIO DETALLE 339/99
HOJA Nº 3

2.- PARCELAS INICIALES-PROPIETARIOS

2.1.- PARCELAS INICIALES

Las parcelas iniciales que forman parte de la Unidad de Ejecución del APR 93-A, con su propietario, situación, referencia catastral y superficie, son las siguientes:

-PARCELA A

CONSTRUCCIONES LANAU, S.A.

Situación: Semiancho calle peatonal.

Parcela Catastral: 1976501

Finca Registral: 14.220

Superficie:

151,03 m2.

-PARCELA B

DON JOSE MARIA LACAMBRA BELLOSTA

Situación: Calle El Terrero, 13

Parcela Catastral: 2176720.

Finca Registral: 5.563-N

Superficie:

615,17 m2.

-PARCELA C

DON JOSE MARIA LACAMBRA BELLOSTA

Situación: Calle El Terrero, 15

Parcela Catastral: 2176719.

Finca Registral: 5.563-N

Superficie:

143,00 m2.

-PARCELA D

DON RAMON LACAMBRA BELLOSTA

Situación: Calle El Terrero, 17

Parcela Catastral: 2176718.

Finca Registral: 6.996

Superficie:

723,00 m2

-PARCELA E

CONSTRUCCIONES LANAU, S.A.

Situación: Calle El Terrero, 19

Parcela Catastral: 2176717.

Finca Registral: 1.250

Superficie:

3.714,38 m2

-PARCELA F

DON MANUEL ARAUZ PALACIO

Situación: Calle El Terrero, 24

Parcela Catastral: 2275201.

Finca Registral: 3.701

Superficie:

1.050,98 m2

-PARCELA G

DON SALVADOR LOPEZ ARRAZOLA

Situación: Camino El Terrero, 3

Parcelas Catastrales: 2275219-2275221.

Fincas Registrales: 4.372-6.994

Superficie:

334,36 m2

-PARCELA H

DON JOSE BALLABRIGA PRAT

Situación: Camino El Terrero, 5

Parcela Catastral: 2275220.

Finca Registral: 2.445-N

Superficie:

1.034,97 m2

-PARCELA I

CONSTRUCCIONES LANAU, S.A.

Situación: Calle El Terrero, 20-A

Parcela Catastral: 2274002.

Finca Registral: 1.376

Superficie:

183,30 m2.

-PARCELA J

CONSTRUCCIONES LANAU, S.A.

Situación: Calle El Terrero, 20

Parcela Catastral: 2274001.

Finca Registral: 1.376

Superficie:

38,30 m2.

-PARCELA K

CONSTRUCCIONES LANAU, S.A.

Situación: Calle El Terrero, 22

Parcela Catastral: 2274003.

Finca Registral: 2.873-N

Superficie:

517,89 m2.

-CALLE EL TERRERO

Superficie:

656,19 m2

-CAMINO EL TERRERO

Superficie: 164,54 m²

-VIAL A

Superficie: 247,12 m²

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 9.574,23 m²

La superficie total de los viales existentes en el ámbito de la Unidad de Ejecución es de 1.067,85 m², resultando un coeficiente:

$$1 + 1.067,85 \text{ m}^2 / 8.506,38 = 1,1255352$$

2.2.- PROPIETARIOS

Los propietarios de las parcelas indicadas con la superficie total aportada, la superficie prorrateada con la parte proporcional de la superficie de los bienes de dominio público y el porcentaje de participación en derechos y deberes, son los siguientes:

1.- CONSTRUCCIONES LANAU, S.A.:	4.604,90 m ² x 1,1255352 =	5.182,98 m ²	54,13%
2.- JOSE.M ^º LACAMBRA BELLOSTA:	758,17 m ² x 1,1255352 =	853,35 m ²	8,91%
3.- RAMON LACAMBRA BELLOSTA:	723,00 m ² x 1,1255352 =	813,76 m ²	8,50%
4.- MANUEL ARAUZ PALACIO:	1.050,98 m ² x 1,1255352 =	1.182,91 m ²	12,36%
5.- SALVADOR LOPEZ ARRAZOLA:	334,36 m ² x 1,1255352 =	376,33 m ²	3,93%
6.- JOSE BALLABRIGA PRAT:	1.034,97 m ² x 1,1255352 =	1.164,90 m ²	12,17%
7.- DOMINIO PUBLICO:	1.067,85 m ²		
SUPERFICIE U. A.	9.574,23 m²	9.574,23 m²	100,00%

3.- CONDICIONES URBANISTICAS

El APR-93A tiene la clasificación de Suelo Urbano con la calificación de Zona 3. Residencial Suburbana, con las siguientes condiciones particulares:

"A los efectos previstos en el artículo 4.4.5. de las N.U., se deberá redactar un Estudio de Detalle de la totalidad del área, con las siguientes condiciones:

- 1.- Las alineaciones de los viales perimetrales serán las señaladas en el plano de referencia 10/15-16-21.
- 2.- Se deberá integrar la edificación existente, cuando tenga un uso compatible con los señalados para la Zona 3 Residencial Suburbana."

En el APR-93A se ha delimitado una Unidad de Ejecución, con una superficie de 9.574,23 m2, en la que se hallan incluidas las parcelas con fachada a la calle El Terrero.

Las condiciones de la nueva edificación y los usos compatibles, serán los señalados en los arts. 5.3.1 y siguientes de las NSM para la Zona 3. Residencial Suburbana, detallándose las siguientes:

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.3.3. CONDICIONES DE LA PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que cinco (5) metros.
- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cinco (5) metros.

Art. 5.3.4. POSICION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

CALLE EL TERRERO

1.- La nueva edificación deberá construirse con la línea de fachada separada cuatro (4) metros sobre la alineación exterior. Este retranqueo podrá ser ocupado en la planta situada bajo la rasante de este vial.

2.- Los edificios actuales de uso residencial, de los propietarios 2, 4 y 6, señalados en el plano, afectados por la alineación indicada en el apartado anterior, no quedarán fuera de ordenación; pudiendo rehabilitarse. En caso de demolición, la nueva edificación deberá situarse en dicha alineación.

3.- Los edificios actuales de usos agropecuarios o industriales, afectados por el retranqueo, quedan fuera de ordenación.

CALLE PEATONAL

1.- La nueva edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

**SALVADOR RAMBLA BIELSA - Arquitecto -
BARBASTRO**

**R. ESTUDIO DETALLE 339/99
HOJA Nº 7**

2.- La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior, cuando el espacio frontal se destine a jardín o aparcamiento, para lo que se deberá redactar, al menos, un Estudio de Detalle por manzana, que fije dichas alineaciones, salvo que vengan señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

Esta separación deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) El plano de fachada deberá quedar separado de la alineación exterior, una distancia igual o superior a cinco (5) metros.
b) Podrá situarse un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior, cuando cumpla los siguientes supuestos:

- Deberá estar destinado a uso de estacionamiento, o a usos no residenciales compatibles.

- La construcción tendrá una altura máxima de una (1) planta y trescientos cincuenta (350) centímetros de altura de coronación.

- El frente del cuerpo de edificación no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero de fachada, ni ser mayor de cuatro (4) metros.

- Se deberá construir una valla siguiendo la alineación exterior, con las condiciones establecidas en el artículo 3.6.25.

Art. 5.3.5.- SEPARACION A LOS LINDEROS

1.- La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de su altura de cornisa (H:3) con un mínimo de tres (3) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos puntos entre el plano de fachada y el trasero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al trasero.

2.- La edificación podrá adosarse al lindero trasero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar.

b) Que la parcela esté enclavada en una ordenación en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

c) En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea a la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

d) Cuando se trate de parcelas de fondo inferior o igual a nueve (9) metros que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior.

3.- En el caso de edificación aislada ésta deberá guardar una separación entre sus planos de fachada y linderos, igual o superior a tres (3) metros.

Art. 5.3.6. ALTURA DE LA EDIFICACION

1.- La altura de la edificación en planta y en metros a la cornisa, se fija en función del ancho de la calle, con arreglo al siguiente cuadro:

ANCHO CALLE (metros)	ALTURA (plantas)	ALTURA (metros)
Menos de 6	BP+1	6
De 6 en adelante	PB+2	9

2.- En parcelas con frente a calles opuestas de distinto ancho se podrá mantener la altura correspondiente a cada calle hasta la línea media de la parcela.

3.- En parcelas de esquina a calles de distinto ancho se podrá mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho, una longitud máxima igual al fondo edificado, y siempre menor a catorce (14) metros.

4.- Por encima de la altura máxima de cornisa no se admite la construcción de áticos.

Art. 5.3.7. OCUPACION

No podrá ocuparse por edificación sobre o bajo rasante, una superficie mayor del sesenta por ciento (60%) de la parcela edificable.

4.- ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución tiene por finalidad desarrollar los siguientes puntos:

-Señalamiento de alineaciones y rasantes de la calle El Terrero, calle peatonal y vial A.

-Ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela E1 del propietario 1, y la previsión en las parcelas B1, C1, D1, F1 y H1, cuando se lleve a cabo la sustitución de la edificación actual.

4.1.- RED VIARIA

Calle El Terrero

La calle El Terrero está urbanizada en la actualidad hasta el lindero de la Unidad de Ejecución, con un ancho total de 15 m, correspondiendo pos mitades a las áreas APR-18A y AAU-18B. En la Unidad de Ejecución se incluye el semiancho de la prolongación de este vial hasta el lindero con el área AAU-94, correspondiendo el otro a esta área. La superficie del semiancho es de 1.645,10 m².

La alineación de la calle El Terrero coincide con la señalada en el PPO del AAU-94, presentado por el mismo promotor, siendo prácticamente la fijada en las NSM. La rasante de este vial tendrá una pendiente del 0,36%, que irá descendiendo desde el AAU-94 hasta su encuentro con la calle 1 del Area 18-B2

La prolongación de la calle El Terrero se considera de interés general, dado que este vial ha de ser uno de los principales de la Ciudad. En su extremo más próximo al Casco Antiguo está prevista su conexión con el Paseo del Coso mediante una escalera-ascensor que salve el desnivel existente, y su otro extremo llegará a conectar con la avenida de La Estación cuando se lleve a cabo el desarrollo del PERI del APR-92 "Renfe" y el PPO del AAU.94 "El Terrero".

Calle peatonal

La calle peatonal forma el lindero entre las áreas APR-18A y la Unidad de Ejecución, comunicando la calle El Terrero con la calle Monte Perdido. Este vial se halla urbanizado en parte y se incluye su terminación total. La superficie del semiancho del vial es de 144,00 m². La rasante de este vial será la definida en el semiancho pavimentado en el ámbito del APR-18A.

Vial A

El vial A es un camino existente que va entre las parcelas E y F, y que en las NSM está previsto ampliar hasta un ancho de 8 m, respetando la fachada de la edificación existente en la parcela F. El trazado de este vial se ha modificado en su primer tramo a partir de la calle El Terrero de modo que sea perpendicular a ella, continuándose siguiendo la línea de la edificación de la parcela I y el lindero de la Unidad de Ejecución. La superficie de este vial es de 490,19 m². La rasante será con una pendiente del 5,66% que va descendiendo desde la calle El Terrero.

La superficie total de la red viaria de la Unidad de Ejecución es de 2.279,29 m², que representa el 24,67% de la superficie total.

4.2.- EDIFICACION

El volumen de la edificación que el propietario 1 pretende llevar a cabo en la parcela E1 está formado por un bloque lineal a lo largo de la fachada de la calle El Terrero, con una fachada de 69,80 m y un fondo máximo edificado en planta semisótano de 20,00 m, ocupando una superficie de 1.396,00 m², que representa una ocupación del 48,96% de la superficie de la parcela edificable, inferior al 60% permitido como máximo.

El bloque consta de planta semisótano, planta baja y dos plantas alzadas. La planta semisótano tiene la fachada en la alineación exterior de la calle El Terrero, con un fondo edificado de 20,00 m. La planta baja y las dos alzadas se retranquean 4,00 m de dicha alineación, manteniendo la de la fachada interior a la zona libre privada, con un fondo edificado de 16,00 m. En la fachada interior de la planta baja y en las dos fachadas de las dos plantas alzadas se han previsto vuelos con saliente máximo de 1,00 m, en toda su longitud. La superficie edificable resulta:

-PLANTA SEMISOTANO:	69,80 m x 20,00 m	=	1.396,00 m ²
-PLANTA BAJA:	69,80 m x 17,00 m (1,00 m vuelo)	=	1.186,60 m ²
-PLANTA 1ª:	69,80 m x 18,00 m (2,00 m vuelo)	=	1.256,40 m ²
-PLANTA 2ª:	69,80 m x 18,00 m (2,00 m vuelo)	=	1.256,40 m ²
-PLANTA ENTRECUBIERTA	69,80 m x 9,00 m	=	628,20 m ²

SUPERFICIE EDIFICABLE PARCELA E1 = 5.723,60 m²

Los propietarios 2, 3, 4, 5 y 6 tienen edificadas sus parcelas con anterioridad a la entrada en vigor de las NSM y por el momento no han manifestado el deseo de llevar a cabo la sustitución de las mismas. En el caso de que en un futuro deseen llevar a cabo la nueva edificación, deberán redactar un Estudio de Detalle, con las condiciones particulares señaladas para la Zona 3. Residencial Suburbana. Asimismo, el art. 5.3.2. admite obras de ampliación y sustitución de las edificaciones hasta alcanzar las condiciones que se establecen para las obras de nueva planta.

En estos Estudios de Detalle se deberá mantener el retranqueo indicado de 4,00 m a lo largo de la fachada a la calle El Terrero; pudiendo este espacio ser ocupado en la planta situada bajo la rasante de dicho vial.

No obstante, a petición de los propietarios 2, 4 y 6, se establece la excepción de que los edificios actuales de uso residencial de su propiedad, señalados en el plano, afectados por el retranqueo de la calle El Terrero, no quedarán fuera de ordenación; pudiendo rehabilitarse. En caso de demolición, la nueva edificación deberá situarse en la alineación indicada. Los edificios actuales destinados a usos agropecuarios o industriales, afectados por el retranqueo, quedan fuera de ordenación.

4.3.- ZONA LIBRE

La zona libre prevista en las NSM está formada por una franja de 3,00 m de ancho a lo largo de la fachada posterior de los edificios de la calle Monte Perdido, con objeto el respetar las luces de huecos abiertos en dicha fachada. La superficie de la zona libre es de 267,10 m², y ocupa en su totalidad terrenos de la parcela E1.

Esta zona libre será de cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento; proponiéndose que posteriormente llegue a un acuerdo con los propietarios de los edificios con fachada a la calle Monte Perdido, en el sentido de que les ceda la franja de terreno correspondiente a sus fachadas, a fin de garantizar su mantenimiento.

**SALVADOR RAMBLA BIELSA - Arquitecto -
BARBASTRO**

**R. ESTUDIO DETALLE 339/99
HOJA Nº 11**

5.- PARCELAS RESULTANTES

El criterio seguido en la redacción del Proyecto de Reparcelación ha sido el de no modificar los linderos de las parcelas iniciales, dado que el estar edificadas en su mayor parte lo haría inviable la reparcelación material, proponiéndose la Reparcelación Económica de acuerdo a lo señalado en el art. 127 de la LUA.

Por este motivo el sistema de actuación elegido para el desarrollo de la Unidad de Ejecución es el de Cooperación, en el que los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos, evitando la constitución de la Junta de Compensación.

Las parcelas resultantes son:

PARCELA B1

La parcela B1 se corresponde con la parcela inicial B, en la que se ha llevado a cabo la cesión de 9,32 m² para la calle El Terrero, 44,04 m² para la calle peatonal, y se han incorporado 114,41 m² de la actual calle El Terrero y 15,08+16,93 m² del propietario 1, procedentes de las parcelas A e I, respectivamente.

La parcela inicial B tenía una superficie de 615,17 m², y la parcela resultante de 708,23 m².

PARCELA C1

La parcela C1 se corresponde con la parcela inicial C, en la que no se ha efectuado cesión alguna, y se han incorporado 44,45 m² de la actual calle El Terrero y 17,92+10,60 m² del propietario 1, procedentes de las parcelas I y K.

La parcela inicial tenía una superficie de 143,00 m² y la parcela resultante de 215,97 m².

PARCELA D1

La parcela D1 se corresponde con la parcela inicial D, en la que se ha llevado a cabo la cesión de 13,04 m² para la calle peatonal 27,27 m² para regularizar el lindero con la parcela E1, y se han incorporado 68,43 m², de la actual calle El Terrero, y 102,64 m² del propietario 1, procedentes de la parcela K.

La parcela inicial tenía una superficie de 723,00 m² y la parcela resultante de 853,76 m².

PARCELA E1

La parcela E1 se corresponde con la parcela inicial E, en la que se han llevado a cabo la cesión de 407,78 m² para la calle El Terrero, 241,20 m² para el vial A y 267,10 m² para la zona libre a lo largo de la fachada posterior de los edificios de la calle Monte Perdido; y se han incorporado 22,46 m² de la actual calle El Terrero, 10,28 m² procedentes de la parcela K del mismo propietario, y 27,27 m² de la regularización del lindero con la parcela D1.

La parcela inicial tenía una superficie de 3.714,38 m² y la parcela resultante de 2.858,31 m².

**SALVADOR RAMBLA BIELSA - Arquitecto -
BARBASTRO**

**R. ESTUDIO DETALLE 339/99
HOJA Nº 12**

PARCELA F1

La parcela F1 se corresponde con la parcela inicial F, en la que se ha llevado a cabo la cesión de 7,29 m² para la calle El Terrero y 21,45 m² para el vial A.

La parcela inicial tenía una superficie de 1.050,98 m², y la parcela resultante de 1.022,24 m².

PARCELA G1

La parcela G1 se corresponde con la parcela inicial G, y en ella no se han llevado a cabo ni cesiones ni incorporaciones de terreno, manteniéndose con su superficie de 334,36 m².

PARCELA H1

La parcela H1 se corresponde con la parcela inicial H, y en ella no se han llevado a cabo ni cesiones ni incorporaciones de terreno, manteniéndose con su superficie de 1.034,97 m².

RED VIARIA

La red viaria de la Unidad de Ejecución está formada por los semianchos de las calles de El Terrero y peatonal, y la totalidad del vial A, con una superficie de 2.279,29 m². En ella se han incorporado las parcelas iniciales A, I, J y K, aportadas por el propietario 1.

ZONA LIBRE

La zona libre está formada por la franja indicada, de 3,00 m de ancho, a lo largo de la fachada posterior de los edificios de la calle Monte Perdido, con una superficie de 267,10 m².

6.- GASTOS DE URBANIZACION

El coste de las obras de urbanización de los viales indicados, se estima como repercusión de 9.000 pts/m2 de superficie, incluyendo en ella todos los conceptos indicados en el art. 123. **Gastos de urbanización** de la LUA.

No se han considerado indemnizaciones procedentes por el derribo de edificaciones o destrucción de plantaciones, dado que afectan únicamente al propietario 1. En las parcelas I tiene un edificio de construcción antigua, que anteriormente se destinó a usos agropecuarios y en la actualidad sirve como caseta de obra para las edificaciones que se están realizando en el AAU-18B2, quedando afectado en su totalidad por el trazado del semiancho de la calle El Terrero. La parcela K esta plantada de olivos de los que quedarán afectados los que se hallan situados frente a las parcelas G y H, por ampliarse el camino El Terrero con terrenos de dicha parcela.

Los gastos de urbanización se calculan para una superficie de 1.907,99 m2 que corresponden a la calle El Terrero y parte del vial A, resultando:

$$-1.907,99 \text{ m2 de viales} \times 9.000 \text{ pts/m2} = 17.171.910 \text{ pts}$$

El reparto de los gastos de urbanización con arreglo al porcentaje de deberes, resulta:

1.- CONSTRUCCIONES LANAU, S.A.:	54,13% s/ 17.171.910 pts =	9.295.156 pts
2.- JOSE.M ^a LACAMBRA BELLOSTA:	8,91% s/ 17.171.910 pts =	1.530.017 pts
3.- RAMON LACAMBRA BELLOSTA:	8,50% s/ 17.171.910 pts =	1.459.612 pts
4.- MANUEL ARAUZ PALACIO:	12,36% s/ 17.171.910 pts =	2.122.448 pts
5.- SALVADOR LOPEZ ARRAZOLA:	3,93% s/ 17.171.910 pts =	674.856 pts
6.- JOSE BALLABRIGA PRAT:	12,17% s/ 17.171.910 pts =	2.089.821 pts

Los gastos de urbanización correspondientes al semiancho de la calle peatonal y el tramo restante del vial A, serán en su totalidad por cuenta del propietario 1, por un importe de:

$$-371,30 \text{ m2 de viales} \times 9.000 \text{ pts/m2} = 3.341.700 \text{ pts}$$

7.- REPARCELACION ECONOMICA

La Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación Económica, se ha calculado partiendo de los gastos de urbanización indicados en el apartado anterior, y de una repercusión de 13.000 pts/m²t, que es la fijada por el Arquitecto Municipal.

Las condiciones de la nueva edificación de la Zona 3. Residencial Suburbana, fijan una ocupación del 60% de la parcela edificable, con una altura de PB+2P, para calles de ancho de 6 m en adelante. Los valores de exceso o defecto se han calculado partiendo de la superficie en que se ha incrementado o reducido la parcela que le hubiera correspondido con un reparto equitativo de la superficie de los viales, y aplicándole a dicha superficie los parámetros de edificación indicados y la repercusión de 13.000 pts/m²t, resultando:

-PROPIETARIO 1

-Parcela proporcional : 3.804,17 m²
-Parcela asignada : 2.858,31 m² -

-Defecto : 945,86 m² x 0,60 x 3 plantas x 13.000 pts/m²t = 22.133.124 pts
-Gastos urbanización : -9.295.156 pts

-SALDO PROVISIONAL +12.837.968 pts

-PROPIETARIO 2

-Parcela proporcional : 626,18 m²
-Parcela asignada : 924,20 m²

-Exceso : 298,02 m² x 0,60 x 3 plantas x 13.000 pts/m²t = -6.973.668 pts
-Gastos de urbanización : -1.530.017 pts

-SALDO PROVISIONAL -8.503.685 pts

-PROPIETARIO 3

-Parcela proporcional : 597,37 m²
-Parcela asignada : 853,76 m²

-Exceso : 256,39 m² x 0,60 x 3 plantas x 13.000 pts/m²t = -5.999.526 pts
-Gastos de urbanización : -1.459.612 pts

-SALDO PROVISIONAL -7.459.138 pts

SALVADOR RAMBLA BIELSA - Arquitecto -
BARBASTRO

R. ESTUDIO DETALLE 339/99
HOJA Nº 15

-PROPIETARIO 4

-Parcela proporcional : 868,64 m²
-Parcela asignada : 1.022,24 m²

-Exceso : 153,60 m² x 0,60 x 3 plantas x 13.000 pts/m² = -3.594.240 pts
-Gastos de urbanización : -2.122.448 pts

-SALDO PROVISIONAL -5.716.688 pts

-PROPIETARIO 5

-Parcela proporcional : 276,19 m²
-Parcela asignada : 334,36 m²

-Exceso : 58,17 m² x 0,60 x 3 plantas x 13.000 pts/m² = -1.361.178 pts
-Gastos de urbanización : -674.856 pts

-SALDO PROVISIONAL -2.036.034 pts

-PROPIETARIO 6

-Parcela proporcional : 855,29 m²
-Parcela asignada : 1.034,97 m²

-Exceso : 179,68 m² x 0,60 x 3 plantas x 13.000 pts/m² = -4.204.512 pts
-Gastos de urbanización : -2.089.821 pts

-SALDO PROVISIONAL -6.294.333 pts

El propietario 1 tiene una cuota de participación de 54,13% de la Unidad de Ejecución, y un saldo provisional positivo, dado que cede la mayor parte de la superficie de viales e incluso terrenos para ampliar las parcelas de los propietarios 2 y 3. Este propietario plantea la posibilidad de renunciar en favor de los restantes propietarios al valor de exceso de la Cuenta de Liquidación Provisional indicada, quedando únicamente como saldo provisional el importe de los gastos de urbanización asignado a cada uno de ellos, con el importe total de 19.217.610 pts.

Esta renuncia viene condicionada a la aprobación del Estudio de Detalle y la concesión por parte del Ayuntamiento de la licencia urbanística para la edificación en la parcela E1 del bloque previsto en el Estudio de Detalle, previa presentación del correspondiente Proyecto.

8.- CONVENIO URBANISTICO DE GESTION

La posibilidad de establecer un Convenio Urbanístico de Gestión entre los propietarios de la Unidad de Actuación, se plantea en base a las conversaciones mantenidas en la reunión celebrada en el Ayuntamiento, como alternativa al Sistema de Cooperación indicado en el apartado 5.

El Convenio se establecería en base a los siguientes puntos:

-Los propietarios de la Unidad de Ejecución aceptan el importe de los Gastos de Urbanización calculados con una repercusión de 9.000 m2 de superficie de vial urbanizado, sobre la superficie de la calle El Terrero y vial A.

-El propietario 1 que representa el 54,13% de la Unidad de Ejecución, actuará como propietario único, comprometiéndose ante el Ayuntamiento a llevar a cabo a su cargo la redacción del Proyecto de Urbanización y ejecución de las obras contenidas en él.

-El propietario de la parcela F llevará a cabo la cesión al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, de las superficies de 7,29 m2 para la calle El Terrero y 21,45 m2 para el vial A.

-Los propietarios 2, 3, 4, 5 y 6, deberán abonar al propietario 1 el importe indicado de los Gastos de Urbanización. Este importe se hará efectivo en el mes siguiente a la fecha del Acta de Recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento. El pago de estas cantidades deberá quedar avalado ante el Ayuntamiento.

Barbastro, Junio de 2000.-

EL ARQUITECTO,

