

TEXTO REFUNDIDO
APROBACION DEFINITIVA

INDICE DE LA DOCUMENTACION ESCRITA

MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

1. PROMOTOR
2. EQUIPO REDACTOR
3. ANTECEDENTES
 - 3.1.- LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
 - 3.2.- EL CONVENIO AYUNTAMIENTO-RENFE
 - 3.3.- LOS AVANCES DE PERI
 - 3.4.- NUEVOS CRITERIOS MUNICIPALES PARA EL SECTOR
4. PROPIEDADES EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES
5. AMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN: EL APR-92, SU ENTORNO Y EL CAPÍTULO DÉCIMO DEL TÍTULO QUINTO DE LAS N.S.M.
6. CRITERIOS Y OBJETIVOS
7. REGULACION NORMATIVA
 - 7.1.- NUEVA FICHA DEL AREA 92
 - 7.2.- NUEVA REDACCIÓN DEL CAPÍTULO DÉCIMO, TÍTULO V DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.
 - 7.3.- NUEVA REDACCIÓN DE LA FICHA DEL ÁREA AO-9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.
 - 7.4.- NUEVA REDACCIÓN DE LA FICHA DEL ÁREA AO-19 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.
 - 7.5.- NUEVA REDACCIÓN DE LA FICHA DEL ÁREA AO-20 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.
 - 7.6.- NUEVA REDACCIÓN DE LA FICHA DEL ÁREA APR-83 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.
 - 7.7.- NUEVA REDACCIÓN DE LA FICHA DEL ÁREA APR-93_B DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

INDICE DE PLANOS

1. SITUACION Y ORDENACION SEGUN N.S.M. (1986)
2. SITUACION Y ORDENACION SEGUN MODIFICACION DE N.S.M.

MEMORIA

MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

1. PROMOTOR

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales del Planeamiento es promovida de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Barbastro.

2. EQUIPO REDACTOR

La necesidad de Modificación surge en el marco del proceso de formación del PERI del APR 92, cuya redacción fue encargada por el Ayuntamiento al arquitecto D.Jesús-Ramón Tejada Villaverde, colegiado nº 1.155 del Colegio de Aragón. Consecuentemente, la redacción de la presente Modificación de Normas -íntimamente ligada al desarrollo del citado PERI- se lleva a cabo, así mismo, por el citado técnico. La dirección de ambos trabajos -PERI y Modificación- corresponde al arquitecto municipal D. Antonio Abarca Anoro.

3. ANTECEDENTES

3.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

La ordenación concreta del Sector queda remitida en las N.S.M. a un Plan Especial de Reforma Interior.

Las **Condiciones Particulares** por las que el citado Plan se regiría se especifican en la **ficha del Area**. En ella se señala:

PLANO: 10	HOJA: 16-21	AREA:	RENFE
SUPERFICIE:	20.775 M2	SUELO:	URBANO
DELIMITACION: N LA PELELA		ZONA:	
	S FERROCARRIL		
	E AV. ESTACION		
	O LA HARINERA		

CONDICIONES PARTICULARES:

Ver Capítulo Décimo, Título V de estas Normas Urbanísticas

A su vez, el citado Capítulo Décimo, Título V se establece:

Art. 5.10.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas siguientes:

- APR 83 : CAMPSA
- APR 84 : OLEARIA
- APR 92 : RENFE

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de ordenación correspondientes.

2.- El destino de carácter residencial, industrial o comunitario podrá decidirse cuando se redacte el Plan Especial correspondiente, con las siguientes condiciones:

a) Para el residencial serán de aplicación las condiciones particulares de la zona 5, Residencial Semintensiva

b) Para el industrial, las condiciones particulares de la Zona 7, Industrial con tolerancia de vivienda y las del artículo 83.2 del Texto refundido de la Ley del Suelo. (Se refiere al aprobado por R.D. 1346/1976, hoy sustituido)

Art. 5.10.2. OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.8.

Por otra parte, en los planos de ordenación correspondientes se delimitan los ámbitos de cada Área que, en las de planeamiento remitido, se identifican con los sectores del planeamiento (especial en suelo urbano) y se señalan las alineaciones.

La característica más reseñable es la previsión de un esanchamiento hasta 21 metros del vial de la Avda. de la Estación. Este se produciría sólo en una pequeña parte a costa del solar de Renfe; las mayores cesiones se producirían hacia el Este, a costa del Sector 83 (CAMPSA) y de las propiedades y edificios incluidos en el Area 9.

El objetivo de este ensanchamiento es claro y se explicita en la ficha de la citada Area 83: *Se establece un retranqueo en la Avda. de la Estación,*

con el fin de mejorar esta importante vía de acceso a la Ciudad y cumplir así con uno de los objetivos de estas N.S.M.

3.2. EL CONVENIO RENFE-AYUNTAMIENTO

En agosto de 1994, el Excmo. Ayuntamiento de Barbastro y RENFE suscribieron un **Convenio** para llevar a cabo una actuación urbanística en el Sector denominado APR- 92. En el Convenio citado, RENFE actuaba como propietaria mayoritaria (en torno al 90% del Sector), lo cual suponía que la viabilidad de la gestión del Area quedaba en principio asegurada, sin perjuicio -claro está- del necesario desarrollo y aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos.

En dicho Convenio se concretaba el carácter y alcance de la operación, de modo que la misma -una vez desafectadas las instalaciones ferroviarias- proporcionara al Ayuntamiento la consecución de sus objetivos urbanísticos y en materia de equipamientos. Así, en el punto 4º de la parte expositiva se señala:

Que es de interés, tanto de RENFE como del Ayuntamiento, el establecer un plan de actuación conjunto respecto a los terrenos y edificaciones de RENFE incluidos en el recinto ferroviario de Barbastro, que sirva de impulso para actividades de carácter público y privado...

Los acuerdos adoptados en el Convenio se resumen a continuación:

- El Ayuntamiento formulará el PERI, si bien RENFE adelantará los honorarios correspondientes.
- RENFE cederá gratuitamente al Ayuntamiento una superficie de terreno que el Ayuntamiento destinará a una zona de aparcamientos capaz de albergar un número de 100 vehículos.
- RENFE cederá al Ayuntamiento, así mismo gratuitamente, el edificio principal de la estación (dos plantas de 270 m2 cada una). El Ayuntamiento se obliga a su rehabilitación para fines referentemente socio-culturales, con opción de utilización ocasional por RENFE, coordinada con el Ayuntamiento, para actividades relacionadas con la divulgación cultural del ferrocarril.
- Alternativamente a lo señalado en la cláusula anterior y, para el caso de que la conservación del citado edificio no resultara compatible con las previsiones del PERI, RENFE cederá una superficie de terreno igual a la ocupada por el citado edificio,

ubicada en el emplazamiento que el Plan Especial deberá concretar y que se encontrará lo más próximo posible al actual, para que el Ayuntamiento construya, a su cargo, un edificio de nueva planta, para lo cual cuenta con un plazo de cinco años.

- El resto de aprovechamientos lucrativos corresponderá a RENFE (se entiende que en la proporción que le corresponda según la equidistribución).
- Las citadas cesiones se materializarán, previa aprobación del PERI, en el correspondiente instrumento de gestión urbanística.

3.3. LOS AVANCES DE PERI

Con el fin de que pudieran decantarse los criterios municipales respecto de la actuación, la Alcaldía decidió que la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo conociera un primer Avance en mayo de 1995. Con posterioridad a esta reunión, se fueron desarrollando sucesivos Avances y nuevas Comisiones. De este proceso de maduración se decantó, finalmente, la necesidad de retocar las Normas Subsidiarias Municipales en este entorno.

3.4. NUEVOS CRITERIOS MUNICIPALES RESPECTO DEL SECTOR

Los criterios a seguir para el conjunto de actuaciones conllevaban, como se ha indicado, la necesidad de modificar las Normas. Se resumen a continuación:

3.4.1.-VIARIO

Es preciso remodelar el viario circundante y del entorno, previsto en las Normas Subsidiarias Municipales, de modo que se consiga una mejor conexión e integración entre la nueva *pieza* urbana resultante del desarrollo del Área 92 y las áreas colindantes y, muy especialmente, proporcionando una mayor anchura que la prevista a la Avda. de la Estación, entrada a la ciudad.

Las intersecciones del entorno deben suavizarse para lograr un enriquecimiento de la trama urbana, en un sector hasta ahora periférico, pero susceptible de dotar a la ciudad de una nueva *área de centralidad*. Así, algunas esquinas del viario circundante al sector deben achaflanarse para lograr

una mayor facilidad de funcionamiento del tráfico rodado, habida cuenta que este área va a constituir un *nodo* en los flujos entre el centro urbano y las nuevas zonas residenciales (Terrero, Sectores 93, 94, 18, etc.), próximas a la zona de la variante de la CN-240.

3.4.2.-EDIFICIO PRINCIPAL DE LA ANTIGUA ESTACION

Tratándose, ciertamente, de un edificio de escaso valor arquitectónico, su conservación y rehabilitación, sin perjuicio del carácter testimonial que tal actuación podría representar, debería supeditarse -de no resultar compatibles- al objetivo principal de mejora del viario del Sector, especialmente habida cuenta del *cuello de botella* que se produce entre dicho edificio y los situados enfrente, al otro lado de la Avenida de la Estación. Tal circunstancia estaba, de hecho, prevista en el Convenio y la posibilidad de disponer de una dotación o equipamiento socio-cultural quedaría garantizada, en cualquier caso, mediante la alternativa de construir un nuevo edificio en un solar a determinar en el PERI y destinado a ser cedido a favor del Ayuntamiento, en el expediente de gestión, por los propietarios de la Unidad de Ejecución.

3.4.2.-AFECTACIONES

El logro de los objetivos, centrados principalmente en la mejora del viario de este entorno, que ya venían establecidos desde las propias Normas Subsidiarias y quedaron reafirmados tras el estudio de los Avances de PERI citados, quedaría seriamente comprometido, de mantener las determinaciones de las N.S.M. en su estado actual, si nos limitáramos a la mera gestión del APR- 92, dado que la principales afectaciones se encuentran, fuera de su ámbito, en las Areas circundantes.

Siendo que, además, la gestión de algunas de estas Areas, como ya se ha indicado, resulta más incierta por el momento, resulta conveniente modificar las N.S.M., de modo que la ampliación del viario se logre, en la proporción mayor posible, a costa del APR- 92, para lo cual deberá reconsiderarse la delimitación del mismo, de modo que, garantizándose la viabilidad de la actuación dentro del

Programa a establecer por el PERI, se mantenga un equilibrio de cargas y beneficios que haga viable la actuación. Ello obliga a la reconsideración de los estándares aplicables en dos cuestiones básicas: no cómputo de la edificabilidad bajo rasante destinada a cumplir con las exigencias de aparcamientos y aumento de la densidad de viviendas hasta 100 viviendas/hectárea.

4. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACION

4.1.- ÁMBITO

El ámbito de la presente Modificación se centra en el entorno del Área de Planeamiento Remitido APR-92, si bien, se incluyen en el mismo algunas manzanas y sectores colindantes:AO-9; AO-19; AO-20, APR-83 y APR 93B. Cercana a la actuación se encuentra el APR-84.

Las Áreas de Planeamiento Remitido APR-83 y APR-84 se regulan de igual forma que el APR-92, objeto fundamental de esta Modificación, en el Capítulo Décimo del Título Quinto de las Normas Subsidiarias Municipales, como "*Áreas pendientes de calificación*".

4.2.- ALCANCE

- En el APR-92 propiamente dicha, la Modificación tiene un múltiple alcance: por un lado, la redelimitación del área a los efectos del cómputo de las superficies de referencia para la fijación de edificabilidades y aprovechamientos. Por otro -y sin perjuicio de lo anterior- la rectificación de alineaciones generales que viene a suponer una importante merma de la superficie neta del Sector, dentro de la cual el PERI deberá definir la estructura urbanística de dicha pieza.
- En las manzanas y sectores colindantes, mediante la Modificación, se rectifican algunas de las alineaciones inicialmente previstas en las Normas. En concreto, en las Areas AO-9 y APR- 83 se disminuyen sensiblemente las afecciones, que ahora pasan a producirse en considerable mayor medida a costa del APR-92. En las manzanas limítrofes, se definen algunos chaflanes en las calles Formigal y La Tallada y se suavizan algunas de las encrucijadas viarias previstas por las Normas Subsidiarias.

- El trazado de la Avda. de la Estación pasa a ser totalmente recto desde la Feria de Muestras hasta la curva que enfila la calle Corona de Aragón. Además su sección pasa de 21,00 metros a 30,00 metros, con lo que se mejora sensiblemente esta importante Avenida, profundizando, aún más, en los objetivos iniciales de las Normas Subsidiarias. Debe insistirse en que tal mejora se realiza disminuyendo casi hasta suprimirlas las afecciones a los edificios consolidados existentes, lo cual aumenta la viabilidad de la gestión.
- Por último, en las tres Áreas de Planeamiento Remitido (APR 83, 84 y 92) situadas en el entorno de la Modificación y reguladas por el Capítulo Décimo del Título Quinto de las Normas, se introducen, para la aplicación de las condiciones particulares de la Zona 5, según dispone el apdo. 2.- a) del art.º 5.10.1 de las Normas, las siguientes matizaciones:
 1. Que las construcciones bajo rasante destinadas a albergar los aparcamientos derivados del cumplimiento de lo dispuesto en el artº.2.2.14 de las mismas no computen en determinados casos.
 2. Que las densidades previstas en el artº 5.5.13 de las Normas pasen de 75 a 100 viv/ha.

6. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACION

6.1. CRITERIOS

- La viabilidad de la gestión, integrada y programada, de una operación urbanística -importante por su repercusión en la estructura urbana de la Ciudad y por su alcance en relación con la escala de ésta- que, además, requiere ser llevada a cabo, para lograr su éxito, en un plazo concreto, exige calibrar un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas, que posibilite las cesiones y urbanización, a costa de las Unidades de Ejecución correspondientes.
- Este adecuado equilibrio entre beneficios y cargas deberá ser contemplado en los Estudios Económico-Financieros de los PERI correspondientes.
- Logrando a costa del APR-92 la remodelación de esta entrada a la ciudad y con la consecución gratuita para el Ayuntamiento de las dotaciones y equipamientos derivados del PERI de la citada Área y del Convenio suscrito con RENFE, se da por cumplida la histórica

reivindicación municipal en relación con los terrenos de la Estación, una vez éstos han quedado desafectados de su antiguo uso ferroviario.

- Lo anterior debe contemplarse considerando el hecho de que RENFE, a falta de la concreta delimitación de la Unidad de Ejecución, que corresponderá al PERI, poseerá, cuando menos, un porcentaje entorno al 90% de la superficie de la actuación, lo cual la convierte, en cuanto a los agentes no municipales se refiere, en protagonista de la misma. Al mismo tiempo, el citado equilibrio general de beneficios y cargas derivados de la actuación y la correcta equidistribución dentro de la Unidad o Unidades de Ejecución, que el PERI definirá, garantiza la no existencia de agravios comparativos con otros propietarios implicados.
- Desde el punto de vista de la inserción del Sector en la estructura urbana, el conjunto de operaciones a desarrollar a partir de la Modificación y, en especial, la referida al APR- 92, debe proporcionar el logro de una *pieza* urbanística que actúe como *rótula*, entre la nueva área de centralidad surgente entorno a La Tallada y la periferia urbana.

6.2. OBJETIVOS

- Creación de una nueva avenida de entrada a la ciudad que, enlazando dotaciones ya existentes, como los antiguos cuarteles y la Feria de Muestras, con los de nueva creación a conseguir a través de la ejecución del PERI del APR- 92, articule una *antesala* del centro urbano.
- Obtención de unas *piezas* urbanas, en las proximidades de la Plaza de la Tallada que, potenciando esta área, llamada a constituir un *nodo* de nueva centralidad, favorezcan la articulación urbanística entre los nuevos sectores previstos por las Normas Subsidiarias en el entorno y el centro urbano.
- Mejorar la trama viaria del sector, como requerimiento inexcusable para la consecución del objetivo anterior.
- Obtener un equipamiento cultural que la ciudad requiere.
- Obtener una dotación importante de aparcamiento público que, además, pueda ser reforzada en el momento en que la

consolidación del conjunto de las operaciones descritas lo demande.

7. REGULACION NORMATIVA

7.1.- NUEVA FICHA DEL AREA APR-92.-

Para la consecución de los criterios y objetivos municipales explicitados anteriormente y, respondiendo, con arreglo a los mismos, al vigente Convenio con RENFE, en su carácter de principal propietaria del APR-92, debe modificarse la regulación normativa que afecta al mismo. Así, la *ficha* que, contenida en las N.S.M., regula las condiciones urbanísticas del Area de Planeamiento Remitido 92 quedará como se especifica a continuación:

- **PLANO:** el Nº 2 de la presente documentación
- **AREA:** "RENFE"
- **SUPERFICIE DEL ÁREA:** Es a la que se referirá el índice de edificabilidad. Se define en el Plano Nº 2 de la Modificación: 24.990 M2. (1)
- **SUPERFICIE ENTRE ALINEACIONES GENERALES:** La delimitada por las alineaciones del plano Nº 2 (12.422 M2)
- **SUELO:** URBANO
- **UNIDADES DE EJECUCION:** a determinar por el PERI
- **DELIMITACION:**
N LA PELELA
S FERROCARRIL
E AV. ESTACION
O LA HARINERA

CONDICIONES PARTICULARES:

Ver Capítulo Décimo, Título V de las Normas Subsidiarias Municipales (*Texto modificado según la presente documentación*).

Además de lo allí dispuesto, se cumplirán las siguientes condiciones:

- Deberá cederse al Ayuntamiento, para su rehabilitación, con destino al uso cultural, el edificio principal de la Estación. Alternativamente a lo anterior y en el caso de que en el planeamiento de desarrollo se considerara incompatible con sus determinaciones la conservación de la citada edificación, se cederá una superficie de terreno que garantice, de acuerdo con las previsiones de la ordenación, la posibilidad de construir un edificio de nueva planta, destinado a tal uso y que, cuando menos, pueda tener la misma superficie edificable.

(1) Esta superficie resulta de incluir la total superficie de la finca nº2 (576 m2 en lugar de 382 m2) como consecuencia de la alegación de su propietaria, Sra. Montañés (24.796+576-382=24.990).

- Se cederá, así mismo, una superficie destinada al dominio público, capaz de albergar un aparcamiento para 100 vehículos.

7.2.- NUEVA REDACCIÓN DEL CAPÍTULO DÉCIMO, TÍTULO V DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

CAPÍTULO DÉCIMO

Condiciones particulares de las Áreas pendientes de calificación

Art. 5.10.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1.- *Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas siguientes:*

- APR 83: CAMPSA
- APR 84: OLEARIA
- APR 92: RENFE

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de ordenación correspondientes.

2.- *El destino de carácter residencial, industrial o comunitario podrá decidirse cuando se redacte el Plan Especial correspondiente, con las siguientes condiciones:*

a) *Para el residencial serán de aplicación las condiciones particulares de la Zona 5, Residencial Semiintensiva, a excepción de lo dispuesto en los artículos 5.5.7 y 5.5.13.*

El índice de edificabilidad máxima será de 1 M2/M2.

A los efectos del cumplimiento del citado límite, en el cómputo de la edificabilidad no se contemplarán las partes de la edificación que se destinen al cumplimiento de los estándares de aparcamientos exigidos por el artº 2.2.14 de las N.S.M. y se sitúen bajo rasante (sótano o semisótano).

Por otra parte, la densidad residencial máxima podrá llegar hasta 100 viviendas por hectárea, computadas sobre la superficie total del área correspondiente. En los Planes

Especiales de cada Área se justificará el mantenimiento de los estándares relativos al sistema de espacios libres.

b) Para el industrial, las condiciones particulares de la Zona 7, Industrial con tolerancia de vivienda.

7.3.- NUEVA REDACCIÓN DE LA FICHA DE LA AO-9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Donde dice *PLANO: 10 HOJA 16*, debe decir:

PLANO: 10 HOJA 16, con las modificaciones resultantes del Plano N° 2 de la MODIFICACIÓN DE LAS N.S.M. EN EL APR-92 Y SU ENTORNO

Se añade al final el siguiente párrafo:

Por lo demás, la edificación será en bloque abierto, libre en parcela, con la condición -cuyo cumplimiento deberá ser justificado en el correspondiente proyecto- de que la edificabilidad no supere a la que hubiera resultado de la aplicación de las N.S.M. antes de la Modificación de las mismas en el APR-92 y su Entorno.

7.4.- NUEVA REDACCIÓN DE LA FICHA DE LA AO-19 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Donde dice *PLANO: 10 HOJA 15-16*, debe decir:

PLANO: 10 HOJA 15-16, con las modificaciones resultantes del Plano N° 2 de la MODIFICACIÓN DE LAS N.S.M. EN EL APR-92 Y SU ENTORNO

Donde dice *Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/15-16*, debe decir:

Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/15-16, con las modificaciones resultantes del Plano N° 2 de la MODIFICACIÓN DE LAS N.S.M. EN EL APR-92 Y SU ENTORNO

7.5.- NUEVA REDACCIÓN DE LA FICHA DE LA AO-20 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Donde dice *PLANO: 10 HOJA 15-16*, debe decir:

PLANO: 10 HOJA 15-16, con las modificaciones resultantes del Plano N° 2 de la MODIFICACIÓN DE LAS N.S.M. EN EL APR-92 Y SU ENTORNO

Donde dice *Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/15-16*, debe decir:

Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/15-16, con las modificaciones resultantes del Plano N° 2 de la MODIFICACIÓN DE LAS N.S.M. EN EL APR-92 Y SU ENTORNO

Se añade, al final, el siguiente párrafo:

Sin perjuicio de su carácter de Área de Ordenación (AO), se deberá redactar un Estudio de Detalle mediante el que se concreten las características de los chaflanes señalados en el Plano N° 2 de la Modificación de las N.S.M. en el APR-92 y su Entorno. Se justificará la solución en las esquinas en las que dichos chaflanes no se señalan en la citada Modificación con carácter vinculante. La disminución de edificabilidad que los chaflanes supongan, respecto de la solución original de las N.S.M., podrá ser compensada, al menos en parte, mediante adelantamientos del ático en la esquina, según la tipología de esquinas con torreón, usual en los ensanches en manzana cerrada.

7.6.- NUEVA REDACCIÓN DE LA FICHA DE LA APR-83 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Donde dice *PLANO: 10 HOJA 16-21*, debe decir:

PLANO: 10 HOJA 16-21, con las modificaciones resultantes del Plano N° 2 de la MODIFICACIÓN DE LAS N.S.M. EN EL APR-92 Y SU ENTORNO

7.7.- NUEVA REDACCIÓN DE LA FICHA DE LA AAU-93B DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Donde dice *PLANO: 10 HOJA 15-16-21*, debe decir:

PLANO: 10 HOJA 15-16-21, con las modificaciones resultantes del Plano Nº 2 de la MODIFICACIÓN DE LAS N.S.M. EN EL APR-92 Y SU ENTORNO

Donde dice *Las alineaciones de los viales perimetrales serán las señaladas en el plano de referencia 10/15-16-21*, debe decir:

Las alineaciones de los viales perimetrales serán las señaladas en el plano de referencia 10/15-16-21, con las modificaciones resultantes del Plano Nº 2 de la MODIFICACIÓN DE LAS N.S.M. EN EL APR-92 Y SU ENTORNO

Huesca y Barbastro, abril de 1998

EL TECNICO
REDACTOR



Fdo.: Jesús TEJADA VILLAVERDE
arquitecto

VºBº EL DIRECTOR DEL
TRABAJO



Fdo.: Antonio ABARCA ANORO
arquitecto municipal

ANEXO: ACUERDO SOBRE RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

SECRETARÍA GENERAL
Notificación nº 5244

El Secretario General, Acct. del Excmo. Ayuntamiento de Barbastro (Huesca),

NOTIFICO:

Que, en sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 27.11.97 adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

"NOVENO.- PLANEAMIENTO. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM. EN EL AREA 92 "RENFE". RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES Y APROBACIÓN PROVISIONAL.

Se da lectura al dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo reunida en sesión celebrada el 18 de noviembre de 1.997 que en su parte expositiva dice:

"RESULTANDO que por acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno reunido en sesión celebrada el día 30 de abril de 1997 se aprobó con carácter inicial, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales en el área 92 "RENFE", redactado por el Arquitecto, D. Jesús Tejada Villaverde y supervisado por el Arquitecto Municipal, D. Antonio Abarca Anoro.

RESULTANDO que el expediente ha sido sometido a información pública, por plazo de 1 (UN) MES, mediante la publicación de anuncios en los siguientes medios:

- El Cruzado Aragonés	19 de mayo de 1997
- Diario del Alto Aragón	20 de mayo de 1997
- Boletín Oficial de la Provincia	27 de mayo de 1997
- Boletín Oficial de Aragón	04 de junio de 1997

Igualmente, se ha notificado personalmente a los propietarios afectados.

RESULTANDO que durante el período de información pública han sido presentadas diversas alegaciones, las cuales han sido informadas de forma conjunta por los Arquitectos, D. Jesús Tejada y D. Antonio Abarca.

La relación de alegaciones presentadas pasan a enunciarse y resolverse en el acuerdo primero que se señala a continuación.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el art. 41.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por R.D. 1346/1976, de 9 de abril, relativo a "que el órgano que hubiere aprobado inicialmente el plan o modificación de éste, en vista del resultado de la información pública, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren y lo someterá a la autoridad u órgano competente que deba otorgar la aprobación definitiva"

Se advierte de que para la adopción de los acuerdos que luego se dirá se exige mayoría cualificada de conformidad con lo dispuesto en el Art. 47.3 i), de la Ley 7/85. Asimismo, y por ser preceptivo, Art. 54 del R.D.L. 781/86, este Secretario se remite a los informes obrantes en el expediente, quedando en disposición de ampliar en voz cuanto interese a la Corporación.

Sin que se produzca debate, los Sres. Concejales, por unanimidad, ACUERDAN:

PRIMERO.- RESOLVER las alegaciones presentadas a la aprobación inicial de la modificación de las Normas Subsidiarias en el área 92 "RENFE" en la forma que consta a continuación:

**** - Alegación presentada por Da. Josefina Montañés Oteo:**

1.- El "pequeño jardín" al que dice referirse la compareciente, de estar situado entre la casa y la antigua Estación de RENFE, se encontraría situado al sur de ésta. El linde por el sur, según la descripción registral



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

aportada, se produce con una plazuela que hay frente a la Estación. Todo parece indicar que dicha plazuela se corresponde con el ensanchamiento de la Avda. de la Estación (antigua carretera a Monzón) existente en el ángulo formado entre el edificio propiedad de la Sra. Montañés y el de la antigua Estación de RENFE, en el que, efectivamente hoy en día, existe un jardincillo si bien éste pertenece al dominio público, dentro del vial. Tampoco cabe entender que el supuesto jardín se corresponda ni con la era ni con el trozo de terreno contiguo mencionados en la descripción registral, ya que éstos se identifican claramente con el resto de propiedad no edificado que, por otra parte, ya se ha considerado en los documentos de planeamiento objeto de éste expediente. Por último, existen fotografías antiguas, obrantes en el Servicio Municipal de Urbanismo, que indican, claramente que la mencionada plazuela fue siempre pública. En consecuencia, se desestima la alegación.

En cualquier caso, si bien la estructura catastral resulta una información necesaria, no es competencia del planeamiento el señalamiento de las titularidades de cada propiedad. Será en el expediente reparcelatorio en el que, a partir de los títulos registrales, se determinarán para cada propietario las superficies aportadas a la Unidad de Ejecución.

2.- La delimitación de la Unidad de Ejecución se ha efectuado desde el criterio de conjugar equidistribución y viabilidad de la gestión. Así, se ha incluido en la misma la totalidad de superficie ocupada por el edificio propiedad de la Sra. Montañés, ya que, al encontrarse fuera de ordenación, debe ser demolido en ejecución del Plan y tal demolición debe llevarse a cabo, lógicamente, de una sola vez. Por contra, el resto de propiedad - no ocupada por la edificación- que se encuentra en el semieje norte del vial de nueva apertura, quedaba, en principio, fuera de la Unidad de Ejecución, con vistas a ser gestionado en otra unidad a determinar en el área de "La Peleia".



No obstante, dado que, por su mayor superficie y menor grado de consolidación, la Unidad de Ejecución del PERI resulta más susceptible de asumir en su equidistribución la inclusión de esta superficie, puede admitirse la alegación en el sentido de que, sin perjuicio de lo indicado en el informe a la alegación primera, se incluya en la Unidad de Ejecución la totalidad de la superficie propiedad de la Sra. Montañés. Esta alcanza en principio, los 576 m², indicados en la información catastral que coincide sensiblemente con la medición efectuada sobre el plano topográfico levantado para la redacción del PERI, dado que, de acuerdo con la legislación urbanística, la realidad física de los terrenos debe prevalecer, en caso de discrepancia a este respecto, sobre lo indicado en los títulos.

Respecto a que previsiblemente, dada la pequeña superficie relativa a la total de la U.E. la compareciente no alcance en la adjudicación la parcela mínima, la legislación urbanística ha previsto para estos casos, bien la adjudicación proindiviso, bien la compensación económica sustitutoria (art. 94 del R.G.U.). A este respecto, no resulta cierto que la superficie aportada por la compareciente tenga un mayor aprovechamiento que el resto de la Unidad de Ejecución: tendrá el aprovechamiento medio resultante de ésta. Esta finca se encuentra fuera de ordenación, por lo que su aprovechamiento será el de la unidad de ejecución mediante la que se gestione su cesión, en la parte que corresponda. En cualquier caso, esto no es objeto del planeamiento sino del Proyecto de Reparcelación.

3.- La citada exigencia del Reglamento de Planeamiento (art. 83) se refiere a aquellos planes en los que la Reforma Interior conlleve actuaciones generalizadas de traslado de residentes u otras afectaciones sociales y económicas generalizadas. En el presente Plan Especial, sólo la propiedad de la compareciente se halla edificada con uso residencial y el número de viviendas ocupado es mínimo. No obstante, en el Estudio Económico-financiero se ha previsto, dentro de los gastos de urbanización, un apartado de BIENES AJENOS AL SUELO, por importe estimado de 20 millones de pesetas -que deberá concretarse en el Proyecto de Reparcelación- en el que



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

se encontrarían incluidos los correspondientes a la propiedad de la compareciente.

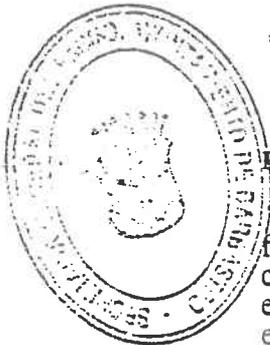
En cualquier caso, se recoge la alegación, incluyendo, en el apartado 3.4 de la Memoria del PERI el siguiente texto:

"En la propiedad de la Sra. Montañés, sita en la Avda. de la Estación, 12, existe un edificio de tres plantas, en el que se disponen tres viviendas y un almacén. Fue construido en 1945. El edificio es de estructura de hormigón, con paredes de ladrillo macizo y cubierta de teja cerámica. Se dispone en dos crujías, siendo su fondo edificado de 11,07 m. y su longitud de fachada 27,40 m. Adosado a su extremo sur, existe un cobertizo de una sola planta, con el mismo fondo edificado y una longitud de fachada de 1,94 m. Otro cobertizo de una planta se encuentra, así mismo, adosado a la trasera del cuerpo principal, en el extremo norte de la fachada oeste del mismo".

Por hallarse fuera de ordenación, deberá ser demolido en ejecución del Plan. Sin perjuicio de los derechos inherentes al suelo aportado, dicha desaparición, así como la de los derechos que corresponda, serán objeto de las indemnizaciones que procedan. Estas serán consideradas, a todos los efectos, como gastos de urbanización a cargo de la unidad de ejecución correspondiente.

4.- Sin perjuicio de lo ya indicado en relación con la alegación segunda, la valoración de las aportaciones es competencia del proyecto de reparcelación y no, propiamente, del planeamiento, por lo que no resulta pertinente en el presente momento la citada alegación.

**** Alegación presentada por D. Pedro Torres Gella, en representación de Aridos y Hormigones Puente de las Pilas, S.L.**



FIJACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN EN EL A0-20

Tanto la delimitación de unidades de actuación (o de ejecución), como la fijación del sistema para la ejecución de las mismas, si bien pueden estar contempladas en el planeamiento, pueden, alternativamente, ser objeto de expediente aparte, con arreglo a las previsiones del art. 38 del R.G.U. El estudio pormenorizado del APR-92, realizado con motivo de la redacción del PERI que se tramita conjuntamente con esta modificación, ha posibilitado conocer en profundidad la problemática de dicha Área de Planeamiento Remitido, con lo que se tiene muy claro cómo se pretende llevar a cabo su gestión, por lo que se ha delimitado la Unidad de Ejecución correspondiente. No sucede lo mismo con el Área de Ordenación 20 ("La Pelela"), al no ser ésta objeto del PERI. Por ello, con el fin de que cualquier variación -que el conocimiento en profundidad de la problemática de gestión del A0-20 pudiera aconsejar- no suponga una necesaria posterior modificación del planeamiento, se pretende que la delimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución y la fijación del sistema de actuación se realice en su momento, en expediente aparte, bien iniciándose de oficio, bien a instancia de parte, por lo que, dada la diferente problemática de este área no se considera oportuno, por el momento, ni delimitar la unidad ni fijar el sistema. Por tanto, no se estima esta alegación.

TRATAMIENTO DE CHAFLANES

La mejora de la vialidad en una zona que absorberá importantes flujos de tráfico es uno de los objetivos generales de la actuación combinada prevista entre la Modificación de las Normas y la formulación del PERI. El chaflán de "La Pelela" se considera fundamental para mejorar la accesibilidad, especialmente la rodada pero también la peatonal, entre la Pza. de la Tallada y la Calle Corona de Aragón (recuérdese experiencias



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

recientes de organización del tráfico que encontraron en esta esquina un serio problema). Los chaflanes previstos, tanto en esta manzana como en la situada más al oeste, en el cruce de la calle Formigal y de la paralela más al oeste con la de nueva apertura que deberá comunicar la Avda. de la Estación con la calle Monte Perdido, favorecerían la transición hacia el tramo de Calle Formigal, ligeramente desplazado al oeste, que constituye el límite oeste del APR-92, si bien, efectivamente, no son tan necesarios.

Por todo ello, se mantiene, en principio, la solución en chaflán, cuando menos en "La Pelela" y en la esquina sureste, si bien, la longitud de chaflanes podría ser de 10 metros en lugar de 14 m. Se considera como procedimiento más adecuado remitir la concreta ordenación del AO-20 a un Estudio de Detalle en el que:

- * los chaflanes de "La Pelela" y la esquina sureste (junto al actual edificio de Montañés) sean obligatorios. Su longitud se concretará razonadamente en dicho Estudio de Detalle, sin que, en ningún caso pueda ser menor de 10 metros.
- * en cuanto al resto de los chaflanes, se justificará, en su caso, su innecesidad, en función de las características concretas de cada intersección.
- * la diferencia de edificabilidad que los chaflanes supongan respecto de la resultante del estado originario de las alineaciones, según las vigentes NN.SS. Municipales, podrá compensarse total o parcialmente con el tratamiento de los áticos, sin que, en ningún caso pueda construirse más de uno sobre la altura máxima a cornisa (PB+IV) y los retranqueos resulten justificados.

**** Alegación presentada por D. Juan Desiderio Solano Puevo**

Propone la disminución o anulación de las afectaciones previstas por la versión original de las Normas en la fachada Este de la Avda. de la Estación, para lograr el ensanchamiento de ésta.

La finca propiedad del compareciente queda ahora mucho menos afectada que en las Normas Subsidiarias todavía vigentes, si bien, se mantiene una pequeña afeción de línea. Esta no debe desaparecer, al menos con vistas al futuro, pues se trata del punto en donde se produce el acuerdo curvo entre la calle Corona de Aragón y la nueva y ensanchada Avda. de la Estación, justo enfrente del sistema de isletas y glorietas que debe estructurar el tráfico rodado en una encrucijada que va a adquirir una enorme importancia en esta nueva entrada a la ciudad.

No obstante, en una primera fase, las edificaciones propiedad del alegante y otras de este lado de la Avda. que se encuentran en parecido estado no impiden totalmente las mejoras de urbanización previstas, al quedar dentro de una acera que, si bien no tendrá toda la anchura requerida hasta que se retranqueen dichas edificaciones, pueden funcionar transitoriamente de forma bastante aceptable.

Por ello, en toda las afectaciones de la fachada Este de la Avda. de la Estación, podría matizarse la aplicación del "fuera de ordenación". Así, éste operaría solamente en caso de sustitución de la edificación existente, momento en que la nueva construcción deberá retirarse a la alineación establecida, debiendo cederse gratuitamente y urbanizarse a costa de la propiedad la superficie diferencial para su destino como ampliación del viario. A los citados efectos se entenderán asimiladas al concepto de sustitución todas aquellas obras que impliquen vaciados generalizados, consolidaciones estructurales de alcance general y aquellas cuyo presupuesto implique una cantidad superior al 50% del valor de reposición del edificio en el momento de la solicitud de la licencia.

**** Alegación presentada por Da. Ma. Dolores Aparicio Guillamón**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Se estima la alegación en el sentido de que sólo resulten vinculantes la nueva alineación de la Avda. de la Estación y la establecida a 5 metros del río. Las de la Avenida operarán solamente en caso de sustitución de la edificación existente, momento en que la nueva construcción deberá retirarse a la alineación establecida, debiendo cederse gratuitamente y urbanizarse la superficie diferencial para su destino como ampliación del viario. A los citados efectos se entenderán asimiladas al concepto de sustitución todas aquellas obras que impliquen vaciados generalizados, consolidaciones estructurales de alcance general y aquellas cuyo presupuesto implique una cantidad superior al 50% del valor de reposición del edificio en el momento de la solicitud de la licencia.

Por lo demás, tanto en la propiedad de la alegante como en las demás del área 9 que se encuentren en similar situación, la edificación será libre en parcela con la condición de que la edificabilidad resultante no sea superior a la que hubiera resultado de la aplicación de las N.S.M. en su versión original, que ahora se modifica para este sector.

**** Alegaciones presentadas por Da. Francisca y Da. Elena Zabau Gramisel. D. Guillermo Zabau Gramisel y D. José Ma. Pera Pardina**

Las alegaciones anteriores presentadas extemporáneamente se resuelven del modo siguiente:

Proponen la disminución o anulación de las afectaciones previstas por la versión original de las Normas en la fachada Este de la Avda. de la Estación, para lograr el ensanchamiento de ésta.

Las fincas a que se refieren los comparecientes quedan ahora mucho menos afectadas que en las Normas Subsidiarias todavía vigentes, si bien se mantiene una pequeña afectación de línea. Se acuerda que ésta no debe desaparecer, al menos con vistas al futuro, pues se trata del punto en donde se produce el acuerdo curvo entre la Calle Corona de Aragón y la nueva y ensanchada Avda. de la Estación, justo enfrente del sistema de isletas y glorietas que debe estructurar el tráfico rodado en una encrucijada que va a adquirir una enorme importancia en esta nueva entrada a la ciudad.

No obstante, en una primera fase, las edificaciones propiedad de los alegantes y otras de este lado de la Avda. que se encuentran en parecido estado, no impiden totalmente las mejoras de urbanización previstas al quedar dentro de una acera que, si bien no tendrá toda la anchura requerida hasta que se retranqueen dichas edificaciones, puede funcionar transitoriamente de forma bastante aceptable.

Por ello, en todas las afectaciones de las fachada Este de la Avda. de la Estación, podría matizarse la aplicación del "fuera de ordenación". Así, éste operaría solamente en caso de sustitución de la edificación existente, momento en que la nueva construcción deberá retirarse a la alineación establecida, debiendo ceder gratuitamente y urbanizarse a costa de la propiedad la superficie diferencial para su destino como ampliación del viario. A los citados efectos se entenderán asimiladas al concepto de sustitución todas aquellas obras que impliquen vaciados generalizados, consolidaciones estructurales de alcance general y aquellas cuyo presupuesto implique una cantidad superior al 50% del valor de reposición del edificio en el momento de la solicitud de la licencia.

SEGUNDO.- APROBAR CON CARÁCTER PROVISIONAL la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales en el área 92 "RENFE" y su entorno, con las modificaciones que procediesen, resultado de las alegaciones estimadas.

TERCERO.- REMITIR copia íntegra del expediente a la Comisión Provincial





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

de Ordenación del Territorio para su aprobación definitiva, si procede.

CUARTO.- FACULTAR al Sr. Alcalde-Presidente para la firma de cuantos actos sean necesarios para el desarrollo del acuerdo objeto del presente dictamen."

Lo que notifico a Vd. para su conocimientos y efectos con indicación de que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, puede interponer recurso Contencioso-Administrativo contra la presente resolución, que poner fin a la vía administrativa, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior del Justicia de Aragón en el plazo de DOS meses desde el día siguiente a la recepción de esta notificación y todo ello, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que considere le asiste en derecho.

La presente notificación se hace en base al extracto del acta de la citada sesión (art. 206 del R.O.F.R.J.C.L.).

Para la debida constancia de su notificación, sirvase firmar el duplicado de la presente, consignándose la fecha en que se hace cargo de su original.

Barbastro, 30 de diciembre de 1.997
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL



S. TÉCNICA