



REFERENCIA

FECHA

9826

75

Noviembre
1998

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BARBASTRO.
ÁREA DE ORDENACIÓN AO-51 "BOLTAÑA"**

UBICACIÓN

ÁREA DE ORDENACIÓN AO-51 DE BARBASTRO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO.



Augusto Mora Pueyo Arquitecto
Avda. Beato Escrivá 10, 1ª A 22300 Barbastro
TEL-FAX-DATA: 974-315274 TUA: 987773175
InterNET: A3103607@servicom.es
A030666@servicom.es

Augusto Mora Pueyo, arquitecto colegiado nº 2.295.
Avda. Beato Escrivá de Balaguer nº 10 1ªA 22300 BARBASTRO (HUESCA)
Tel: 974-315-274, 608-779-182 e-mail: augusto@hfinformatica.com

Recibido el 22.12.98.



ÍNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	3
ANTECEDENTES.	3
NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.	3
OBJETIVOS.	4
VARIABLES URBANÍSTICAS.	4
VARIABLES JURÍDICAS.	4
CONTENIDO DE LA PROPUESTA.	5
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	5
MARCO URBANÍSTICO ACTUAL.	5
CALIFICACIÓN ACTUAL DEL TERRENO.	6
CONTENIDO EDIFICATORIO.	7
SOLUCIÓN PROPUESTA	7
JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.	7
CESIÓN GRATUITA DE SUPERFICIES LIBRES.	8
ORDENACIÓN DEL CHAFLÁN Y ACCESO A GARAJE.	9
CROQUIS PROVISIONAL DE LA ZONA LIBRE DE EDIFICACIÓN (NO VINCULANTE)	9
FICHAS DE LAS NUEVAS ÁREAS.	10
ANEXOS:	11
1-CONSULTA RELATIVA A LA POSIBILIDAD DE TERMINACIÓN DE UN EDIFICIO CONSTRUIDO HACE APROXIMADAMENTE 22 AÑOS. INFORME TÉCNICO	11
2-ACUERDO DE 15 DE JUNIO DE 1.998 DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO.	14
3-ACUERDO DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.998 DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO	17
4-EXTRACTO DEL BORRADOR DEL ACUERDO ADOPTADO EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL DÍA 30 DE OCTUBRE DE 1.998.	19



MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

ANTECEDENTES.

La Comisión Permanente del Excmo. Ayuntamiento de Barbastro, en sesión de 4 de diciembre de 1.974, acordó conceder a D. Jaime Gámiz Abuyé licencia para realizar la obra de construcción de un edificio destinado a viviendas, bajos y sótano en terreno delimitado por las calles de Costean, Avenida de los Pirineos y calle de Boltaña, con altura sobre rasante de seis plantas en Avenida de los Pirineos y de cuatro en la calle de Boltaña, según Proyecto del Arquitecto D. Salvador Rambla Bielsa.

Dicha licencia fue concedida al amparo del planeamiento urbanístico vigente por aquellas fechas, que era el Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro, con fecha de aprobación definitiva de 17 de febrero de 1.969. En concreto el terreno se encuadraba dentro del sector 31 del mencionado plan, calificado como "ensanche urbano" y con una edificabilidad según el art. 37 de dicho planeamiento de 25 m de altura o 7 plantas y la ordenanza 2b que establece las alineaciones.

Transcurridos casi veinticuatro años desde el otorgamiento de dicha licencia el Promotor de la misma no ha dado término ni concluido, conforme al Proyecto presentado, la edificación iniciada, sin que tampoco haya solicitado plazo o prórroga de la misma, resultado notario que la obra edificatoria permanece inconclusa desde hace más de veinte años, no constando, hasta ahora, la voluntad de finalizar la obra, teniendo en cuenta que tampoco sea tramitado expediente de caducidad de la licencia otorgada en su día.

Aprobadas en el año 1.987 las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento se ha producido una situación similar a la de "fuera de ordenación" que implica la necesidad de modificar puntualmente dicha Norma al objeto de poder materializar el aprovechamiento urbanístico inconcluso mediante las correspondientes obras.

Que el pasado día 30 de octubre del presente año y al objeto de finalizar las obras, por el Excmo. Ayuntamiento de Barbastro en sesión plenaria se acordó la aprobación de un Convenio Urbanístico con la Mercantil Promociones F-20, S.L. previo a la formulación de la presente Modificación Puntual de las NN.SS.MM.

NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Tomando como base la cronología de los antecedentes citados, estos revelan el criterio de oportunidad consistente en la puesta a disposición de una Sociedad Promotora del edificio y suelo afecto en cuestión, y la voluntad unánime de la Corporación en desarrollar la operación urbanística correspondiente.

Tanto una como otra constituyen unos hechos que unidos al Convenio Urbanístico nos procuran el marco de oportunidad necesario para llegar a buen fin. Respecto de la necesidad de la actuación se ve compelida por el marco legal preciso para obtener la juridicidad preceptiva. Dentro de la misma debemos considerar dos cuestiones fundamentales; una primera es la consideración de la propiedad única es decir tanto el suelo afecto como la edificación constituyen una unidad predial que facilita el referido marco legal, y de otra, y no obstante existir la edificabilidad ya materializada pero no finalizada, la necesidad de aportar al municipio la previsión de mayores espacios libres que requiera el aumento de densidad de población que conlleva este Plan.



OBJETIVOS.

- Mantenimiento y preservación del edificio semiconstruido con sus características o parámetros urbanísticos de alturas, ocupación en planta, y resto de las que conforman el mismo, de conformidad con la estructura de la ordenación anterior y en razón a las diversas circunstancias que en él concurren, con carácter particular por haber pasado a formar parte de la imagen cotidiana de la ciudad.
- Mejorar la estética de la citada imagen eliminando el aspecto de abandono y desidia que implica su falta de terminación.
- Proceder a la terminación y consumación de la licencia de edificación con la ejecución total de la obra que debe permitir además la ampliación como terreno de uso y dominio público de las superficies de propiedad no edificadas, la corrección del chaflán y rampa de acceso a garaje existentes en el edificio y la mejora de la circulación de vehículos entre las calles de Boltaña, Carretera 138 y Camino de Costean.
- Mejorar el mercado inmobiliario de vivienda social destinándose el edificio a la promoción de viviendas de Protección Oficial.

VARIABLES URBANÍSTICAS.

- Superficies.

El suelo afectado, según título público, es de 1.558 m², limitados catastralmente a 1.252 m² como consecuencia de la ampliación de la Carretera C-138 (Avenida de los Pirineos), del que se encuentra ocupado por la edificación 865 m², es decir el 56%.

- Usos.

El edificio actual tiene una edificación en locales comerciales y zaguán de acceso a las viviendas, igual a la superficie ocupada por la edificación, es decir 865 m², y la edificación en plantas alzadas, destinada a vivienda, tiene una superficie de 3589 m².

- Densidad permitida por el planeamiento.

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen una calificación para la zona como Residencial Suburbana, y la ordenanza para dicha calificación permite una ocupación máxima del 60% de la parcela con un número de alturas de PB+2, permitiendo el aprovechamiento bajo cubierta, es decir se considera una edificabilidad como la que sigue:

$$1252 \times 0.60 \times 3.5 = 2.629 \text{ m}^2$$

- Exceso de edificabilidad.

Siendo que la edificabilidad residencial actual es de 3.589 m² nos encontramos con un exceso de edificabilidad residencial de 960 m², que suponen, calculando 100 m² por vivienda y 3,5 habitantes/vivienda, un aumento de 34 habitantes, (960/100 x 3,5), lo que supone una zona de cesión libre de edificación de 170 m² (34 x 5)

- Estas variables urbanísticas, unidas a la innecesariedad de modificación de la estructura básica de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica, y a la mejora de los accesos, nos lleva a señalar que el presente Proyecto no modifica la estructura fundamental de la Norma Subsidiaria.

VARIABLES JURÍDICAS.

- La figura que se propone es la de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM. sin que se precise revisión de las mismas por afectar a un ámbito muy reducido y no alterar la estructura de las mismas.



CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

MARCO URBANÍSTICO ACTUAL.

El marco urbanístico de referencia se basa en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Dicha figura regula las actividades urbanísticas sobre todo el territorio del término municipal, clasificándolo en función de su posible uso urbano en :

- Suelo no urbanizable.
- Suelo apto para urbanizar.
- Suelo Urbano.

De las tres categorías de suelo, es la última, la de suelo urbano, la que obviamente está mas desarrollada y regulada en el texto normativo. Las Normas Subsidiarias Municipales establecen una serie de zonas o áreas en función de las peculiaridades de cada lugar y de su uso característico:

- ZONA 1: CASCO ANTIGUO
- ZONA 2: ENSANCHE SIMILAR AL CASCO ANTIGUO
- ZONA 3: RESIDENCIAL SUBURBANA
- ZONA 4: RESIDENCIAL INTENSIVA.
- ZONA 5: RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA.
- ZONA 6: CIUDAD JARDÍN
- ZONA 7: INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDA
- ZONA 8: INDUSTRIAL
- ZONA 9: BURCEAT Y CREGENZÁN
- ZONA 10: ESPACIOS PENDIENTES DE CALIFICACIÓN.

Además hay que añadir como sistemas en espacios parcelados los de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO y ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Todas estas zonas se subdividen a su vez en áreas que pueden ser de tres tipos distintos conforme al art. 5.0.3 de las NSM:

- AO: áreas de ordenación, en la que con el contenido de las NSM puede regularse por completo el desarrollo urbanístico.
- APD: áreas de planeamiento diferenciado, en las que se mantienen fundamentalmente las determinaciones del antiguo Plan General de Reforma Interior de 1.969.
- APR: áreas remitidas a planeamiento ulterior, en las que es preciso algún plan de desarrollo intermedio entre las NSM y la edificación.

Cada una de estas áreas cuenta con una ficha con las características fundamentales y particulares de la misma.



CALIFICACIÓN ACTUAL DEL TERRENO.

El terreno objeto de estudio se encuentra enmarcado en la actualidad en la ZONA 3 "RESIDENCIAL SUBURBANA", en concreto dentro del área de ordenación AO-51.

Los parámetros urbanísticos ya se han comentado anteriormente, pero se recuerdan a continuación:

		ZONA 3
CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN		
Parcela Mínima		
		150 m ²
Fachada Mínima		
		5 m
Alineaciones		
Retranqueo de fachada		
		5 m
Retranqueos a linderos laterales		
Retranqueos a lindero trasero		
		1/3 altura
Fondo edificable		
		14 m en ps.alzadas
Ocupación máxima planta baja		
Ocupación máxima plantas alzadas		
		60%
Edificabilidad bruta		
Densidad		
Alturas		
	Calles de ancho menor a 6 m	PB+1 (6m)
	Calles de ancho entre 6 y 9 m	PB+2 (9m)
	Calles de ancho entre 9 y 12 m	PB+2 (9m)
	Calles de más de 12 m de anchura	PB+2 (9m)
	Altura mínima de la planta baja	3.00 m
	Altura mínima de las plantas alzadas	2.80 m
Terrazas y cuerpos volados. Salientes		
	Calles de ancho menor a 6 m	0,25 m
	Calles de ancho entre 6 y 9 m	0,50 m
	Calles de ancho entre 9 y 12 m	0,50 m
	Calles de más de 12 m de anchura	0,50 m
USOS		
	RESIDENCIAL	SI
	INDUSTRIAL	pequeña industria
	SERVICIOS	SI
	DOTACIONAL	SI

El área de ordenación AO-51 "BOLTAÑA" tiene los presentes linderos

- NORTE: suelo no urbanizable genérico.
 SUR: suelo urbano INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDA APR-60 "CITROEN"
 ESTE: suelo urbano RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVO APR-52a "COSTEAN"
 OESTE: suelo urbano INDUSTRIAL AO-49 "NAVES INDUSTRIALES"



CONTENIDO EDIFICATORIO.

- Superficies y usos.

La solución propuesta en el presente Plan Especial de Reforma Interior establece como contenido edificatorio el llevado a cabo en la actualidad, sin incremento ni disminución de volumen.

Dicho volumen edificado en la actualidad se estructura en un único inmueble de planta baja y 5 plantas alzadas con una cabida que se expresa en la siguiente tabla:

PLANTA	m2 construidos
5ª	587
4ª	587
3ª	805
2ª	805
1ª	805
BAJA	865
SÓTANO	865

De las mencionadas plantas, la planta baja se destina a USO COMERCIAL (865 m2) y las plantas alzadas que en la actualidad están inacabadas, se prevé destinarlas a USO RESIDENCIAL (3589 m2).

SOLUCIÓN PROPUESTA

Como ya se ha comentado en los antecedentes, el edificio obtuvo licencia conforme al antiguo Plan General. La redacción de las NN.SS.MM de 1.986 modifico la calificación del antiguo sector 31 del PGOU (ensanche urbano) a la de zona 3 "residencial suburbana" AO-51, dejando sin cobertura legal el edificio existente con anterioridad e inacabado, pero sin declararlo de forma expresa como "fuera de ordenación" ni siquiera haber tramitado el oportuno expediente de caducidad de licencia.

Por todo ello, y con el objeto de concluir la edificación al amparo de la legalidad y mejorar sensiblemente la estética de la zona, se propone una solución consistente en segregar dicho edificio del área AO-51 y adscribirlo a una nueva área.

La segregación mencionada daría lugar a la creación de dos nuevas áreas que se definen a continuación:

- AO-51a: sería el grueso de la antigua AO-51 menos la parte ocupada por el edificio segregado. Este área permanecería con todos los parámetros urbanísticos de la anterior AO-51 y que se reseñarán en la ficha correspondiente.
- APD-51b: abarcaría la parcela sobre la que se levanta el edificio objeto de estudio. Las características urbanísticas de este área serían fundamentalmente las correspondientes a las que establecía el antiguo Plan General para el sector 31.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La justificación de esta solución que se propone se va a analizar desde distintos aspectos:

- Justificación morfológica de la densidad.

Analizando la zona que rodea al edificio, se observa que estamos ante un marco sumamente heterogéneo. En un radio relativamente pequeño de unos 300 m, encontramos prácticamente todo el elenco de posibilidades urbanísticas que permiten las Normas Subsidiarias: industrial puro (AO-49), industrial con tolerancia de vivienda (AO-61 y AO-52b), residencial semi-intensivo (AO-52a y AO-58), residencial suburbana (AO-51) y ensanche similar al casco antiguo (AO-55), y si aumentamos un poco más el radio llegaríamos hasta la zona de Bellavista, calificada como ciudad jardín.



Existe un vial que configura y ordena de forma importante el entorno, se trata de la Avenida Pirineos, y constituye la entrada natural a Barbastro desde Graus y otros municipios del norte. Al lado oeste de esta avenida, se ubica la zona AO-52a, calificada como residencial semi-intensivo. Pero esta zona no encuentra remate alguno en sus proximidades al casco urbano, ya que en teoría se cierra con al área AO-51 calificada como residencial suburbana y que permite dos alturas menos, cuando lo lógico parecería que la densidad fuera creciente a medida que nos aproximamos al centro urbano.



Por ello se propone una zona de mayor densidad edificatoria como remate a esta zona AO-52a, segregando el edificio objeto de estudio del área AO-51 (residencial suburbano) para generar la nueva APD-51b en la que se mantiene la mayor densidad permitida por el antiguo Plan General.

- Justificación económica.

La alternativa de expropiación y demolición sería especialmente costosa en tiempo y dinero para las arcas municipales, especialmente si se considera que los locales de planta baja están plenamente consolidados y en uso por una actividad legalmente establecida.

Además, como se ha mencionado anteriormente, la ausencia de actuaciones encaminadas a la expropiación y demolición desde la aprobación del planeamiento municipal actual inducen a pensar que esta alternativa no es deseada por nadie.

Por otra parte, el hecho de acabar el edificio en cuestión se hará sin coste alguno para las arcas municipales, que incluso saldrán beneficiadas como resultado del pago de la preceptiva licencia de obras.

- Justificación social.

Las viviendas contenidas en el edificio serán viviendas de protección oficial, destinadas a satisfacer el derecho a vivienda digna de las capas económicamente más desfavorecidas de la sociedad.

- Justificación estética.

La imagen de la zona está afectada muy negativamente por la presencia del edificio inacabado. Este edificio lleva así más de 20 años, por lo que forma ya parte indisoluble del entorno. Se trata de un gran volumen de aspecto estético actual más que discutible.

La propuesta presentada de acabar el edificio repercutiría en una considerable mejora estética de la zona, tanto directa (acabar el edificio con unas calidades y materiales adecuadas al entorno) como indirectamente (mejora de los accesos y entorno general de la zona).

CESIÓN GRATUITA DE SUPERFICIES LIBRES.

- Parcela bruta.

El título de propiedad establece que la superficie de la parcela es de 1.558 m², si bien en los datos catastrales se refleja que la misma es de 1.252 m² (por las afecciones de carreteras entre otras causas).

- Ocupación en planta.

Como se ha mencionado anteriormente, la ocupación en planta sobre el terreno del edificio es de 865 m², lo que supone un 56% sobre la superficie escriturada.

- Cesiones.

Las cesiones obligatorias conforme al planeamiento que deberían efectuarse en la actualidad serían las correspondientes al exceso edificatorio, y que corresponden a 170 m² conforme se ha descrito en el apartado de "variables urbanísticas" de la memoria descriptiva y justificativa.



El espacio de la parcela no ocupado por la edificación, y que asciende a 693 m² se cede al Ayuntamiento, por lo que se cumple con creces con lo estipulado.

ORDENACIÓN DEL CHAFLÁN Y ACCESO A GARAJE.

- **Situación actual.**

La situación actual del nudo o enlace entre la Avenida Pirineos y la calle Boltaña es precaria, ya que el paso peatonal no está en absoluto resuelto. Los viandantes tienen que cruzar de una a otra calle a través de la calzada, sin conexión con aceras o elementos peatonales análogos, hecho que se agrava por la presencia intermedia del acceso a los garajes del inmueble en cuestión.



- **Propuesta.**

La propuesta que se realiza en el presente plan especial para la ordenación del chaflán consiste en la comunicación a nivel peatonal entre la avenida Pirineos y la calle Boltaña, mediante la construcción de una acera que resuelva la unión entre ambas vías.

La rampa de acceso al garaje se retira respecto a la vía pública, generándose una meseta horizontal de 5 m de longitud medidos en su eje y 4 m de anchura, que permite mantener la horizontalidad de la acera y mejorar la visibilidad.

La interacción entre el acceso al garaje y la acera se resuelve de la misma forma que en resto del municipio: con un vado de vehículos y un tratamiento de la zona semi-peatonal, con materiales adecuados (adoquín, loseta de hormigón, ... o el que el Excmo. Ayuntamiento juzgue adecuado).

CROQUIS PROVISIONAL DE LA ZONA LIBRE DE EDIFICACIÓN (NO VINCULANTE)

Una propuesta de cómo podría quedar la zona de cesión se representa en el plano P-02.



FICHAS DE LAS NUEVAS ÁREAS.

PLANO: 10 HOJA: 5/6 SUPERFICIE: 16.377 m ² DELIMITACIÓN: N- S.N.U. S- CHAFLÁN BOLTAÑA E- COSTEAN O- N. INDUSTRIAL	ÁREA: BOLTAÑA. SUELO: URBANO ZONA: 3. RESIDENCIAL SUBURBANA	AO 51a
CONDICIONES PARTICULARES: Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/5-6 La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.		

PLANO: 10 HOJA: 5/6 SUPERFICIE: 1.558 m ² DELIMITACIÓN: N- BOLTAÑA. S- CITROEN E- COSTEAN O- N. INDUSTRIAL	ÁREA: CHAFLÁN BOLTAÑA. SUELO: URBANO ZONA:	APD 51b
CONDICIONES PARTICULARES: Se respetan las determinaciones del sector 31 del anterior Plan General de Ordenación Urbana Se autorizan las obras necesarias para terminar el edificio inconcluso, sito en el solar delimitado por las calles Costean, avenida Pirineos y c/ Boltaña en base al proyecto inicial o a otro que se redacte, con la condición de que en ningún caso podrá superar el índice de edificabilidad autorizado por el anterior P.G.O.U. Las alineaciones serán las del edificio existente en la actualidad.		
OTRAS CONDICIONES: Las correspondientes del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento de Barbastro en sesión plenaria de 30 de octubre de 1.998 relativa al convenio urbanístico a suscribir entre la sociedad promotora de la edificación y la Corporación Municipal.		



ANEXOS:

1-CONSULTA RELATIVA A LA POSIBILIDAD DE TERMINACIÓN DE UN EDIFICIO CONSTRUIDO HACE APROXIMADAMENTE 22 AÑOS. INFORME TÉCNICO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

De : Arquitecto Municipal
A : Sr. Alcalde

C.U.A.51

ASUNTO : CONSULTA RELATIVA A LA POSIBILIDAD DE TERMINACION DE UN EDIFICIO INICIADO HACE APROXIMADAMENTE 22 AÑOS.

INFORME TECNICO

Por Promociones F.20, S.L. con domicilio en Pza. de la Inmaculada, 1 bis, se formula consulta relativa a la posibilidad de llevar a cabo las obras necesarias para la terminación de un edificio destinado en un principio a 18 viviendas, bajos y sótano, en solar delimitado por las calles Costean, Avda. de los Pirineos y C/Boltaña, con altura sobre rasante de 6 plantas en Avda. de los Pirineos y de 4 en la C/Boltaña, del que llegó a construirse la estructura, la cubierta y parte de los cerramientos exteriores, hallándose paralizada desde hace aproximadamente 22 años.

RESULTANDO : Que la Comisión Permanente de este Ayuntamiento en sesión de 4 de Diciembre de 1974 acordó conceder la licencia solicitada.

RESULTANDO : Que por la Jefatura Provincial de Carreteras había sido autorizada una prórroga del plazo para la terminación de las obras que concluía el 30 de Enero de 1977.

CONSIDERANDO : Que la licencia otorgada por el Ayuntamiento se halla caducada por incumplimiento de los plazos establecidos en el precedente PGOU, las NSM y el plazo fijado por la Jefatura de Carreteras.

CONSIDERANDO : Que en 1987 fueron aprobadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio que calificaron la Zona de Residencial Suburbana con los siguientes parámetros de la edificación:

- Ocupación : 60%
- A.R.M. : Pb+2

que de una manera tácita dejaron el edificio fuera de ordenación.

CONSIDERANDO : Que, en consecuencia, por tratarse de un edificio erigido con anterioridad a la aprobación de las NSM **disconforme con las mismas**, es decir fuera de ordenación, no podrían realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación en virtud de lo dispuesto en el Art. 60 del TRLS'76.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

En consecuencia con lo anteriormente expuesto el Ayuntamiento podría adoptar alguna de las siguientes resoluciones:

PRIMERA : Ordenar la demolición del edificio por considerarlo fuera de ordenación y dado el impacto visual negativo que supone su actual estado. En contra de esta determinación debiera tenerse en cuenta el que en estos veintidos últimos años, el Ayuntamiento, no la hubiera adoptado.

SEGUNDA : Autorizar la terminación del edificio para lo que sería precisa la modificación previa de las Normas Subsidiarias vigentes. Dicha modificación puntual de las NSM por suponer incremento de edificabilidad requerirá para su aprobación la previsión de mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

Cálculo de la superficie de la zona verde necesaria :

-	Edificabilidad sobre rasante según Proyecto original.	4.457 m2t
-	Edificabilidad sobre rasante según N.S.M. 865 m2X0'60X3 plantas	1.557 m2t

Exceso de edificabilidad 2.900 m2t

2.900 m2t : 100 m2/viv =	29 viv.
29 viv. x 3'5 personas/viv. =	101'50 personas
101'50 personas x 5 m2/persona =	507'20 m2 Z.V.

Zona verde necesaria 507'50 m2

El anterior informe deberá ser complementado con el que al respecto emitan los Servicios Jurídicos Municipales en relación con las siguientes cuestiones:

- Licencias urbanísticas solicitadas antes de entrar en vigor las N.S.M.
- Caducidad de la licencia.

Es lo que tiene el honor de informar
En Barbastro a 1 de Junio de 1998
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



2-ACUERDO DE 15 DE JUNIO DE 1.998 DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

La Comisión I. de Urbanismo, reunida en sesión celebrada el día 5 de junio de 1998, emitió, entre otros, el siguiente dictamen:

"3.- CONDICIONES URBANISTICAS DE EDIFICIO SITO EN AVDA. PIRINEOS S/N. PROMOTOR: PROMOCIONES F-20, S.L.

RESULTANDO.- Que con fecha 27 de marzo de 1998, registro de entrada nº 1120, por D. Lorenzo Abadia Escario, en representación de Promociones F-20, S.L. se solicitó condiciones urbanísticas del edificio sito en Avda. Pirineos s/n.

RESULTANDO.- Que la Comisión Permanente de este Ayuntamiento en sesión de 4 de Diciembre de 1974 acordó conceder la licencia solicitada.

RESULTANDO.- Que por la Jefatura Provincial de Carreteras había sido autorizada una prórroga del plazo para la terminación de las obras que concluía el 30 de Enero de 1977.

CONSIDERANDO.- Que la licencia otorgada por el Ayuntamiento se halla caducada por incumplimiento de los plazos establecidos en el precedente PGOU, las NSM y el plazo fijado por la Jefatura de Carreteras.

CONSIDERANDO.- Que en 1987 fueron aprobadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio que calificaron la Zona de Residencial Suburbana con los siguientes parámetros de la edificación:

- Ocupación : 60%
- A.R.M. : Pb+2

que de una manera tácita dejaron el edificio fuera de ordenación.

CONSIDERANDO.- Que, en consecuencia, por tratarse de un edificio erigido con anterioridad a la aprobación de las N.S.M. disconforme con las mismas, es decir fuera de ordenación, no podrían realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación en virtud de lo dispuesto en el Art. 60 del TRLS'76.

a la vista de lo anterior, los Sres. Concejales, proponen a los representantes de Promociones F-20, S.L. lo siguiente:

Autorizar la terminación del edificio para lo que sería precisa la modificación previa de las Normas Subsidiarias vigentes. Dicha modificación puntual de las N.S.M. por suponer incremento de edificabilidad requerirá para su aprobación la provisión de mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.



XCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Cálculo de la superficie de la zona verde necesaria:

-	Edificabilidad sobre rasante según Proyecto original.	4.457 m2t
-	Edificabilidad sobre rasante según N.S.M. 865 m2X0'60X3 plantas	1.557 m2t

Exceso de edificabilidad 2.900 m2t

2.900 m2t : 100 m2/viv = 29 viv.
29 viv. x 3'5 personas/viv. = 101'50 personas
101'50 personas x 5 m2/persona = 507'20 m2 Z.V.

Zona verde necesaria 507'50 m2

Los representantes de la citada empresa desconociendo el coste que supondría la zona verde señalada, solicitan la valoración de la misma.

A la vista de lo anterior, se deja el punto sobre la mesa hasta en tanto se elabore por los Servicios Técnicos Municipales valoración de la zona verde citada, a saber, 507,50 m2. "

Barbastro, 15 de junio de 1998
LA SECRETARIA DE LA COMISION,



3-ACUERDO DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.998 DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO.



La Comisión I. de Urbanismo, reunida en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 1998, emitió, entre otros, el siguiente dictamen:

"6.- PROPUESTA EDIFICATORIA PARA TERMINACION DE EDIFICIO SITO EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES COSTEAN, BOLTAÑA Y AVDA. DE LOS PIRINEOS. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

Se da cuenta de la situación del expediente relativo a la solicitud formulada por la empresa Promociones F-20, S.L. sobre propuesta edificatoria para la terminación del edificio sito en la confluencia de las Calles Costean, Boltaña y Avda. de los Pirineos. Igualmente se pone en conocimiento que por parte del Presidente de esta comisión está previsto mantener conversaciones con los representantes de la empresa, motivo por el cual, se establecen las siguientes líneas generales de negociación:

- Suscribir convenio urbanístico entre la promotora y éste Ayuntamiento en el cual se determinen, entre otras, las siguientes cuestiones:

* Redacción de la figura de planeamiento necesaria que ampare la terminación del actual edificio.

* En cuanto al proyecto de terminación del edificio se tengan en cuenta cuestiones como: tratamiento visual y estético de la fachada del edificio, apertura de ventanas a propiedades ajenas, acceso a plantas bajas, viviendas que cumplan con las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias Municipales como "vivienda mínima".

* Considerando el aumento de aprovechamiento del edificio se propone una compensación económica por importe de 5.500.000 ptas. las cuales tendrán por objeto sufragar los costes relativos a la adquisición/dotación de zonas verdes próximas al área."

Barbastro, 5 de octubre de 1998
LA SECRETARIA DE LA COMISION,



4-EXTRACTO DEL BORRADOR DEL ACUERDO ADOPTADO EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL DÍA 30 DE OCTUBRE DE 1.998.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

BORRADOR DE ACUERDO ADOPTADO EN SESION PLENARIA CELEBRADA EL DIA 30 DE OCTUBRE DE 1998

"PUNTO TERCERO.- CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO Y LA SOCIEDAD "PROMOCIONES F-20, S.L."

Se da cuenta del dictamen emitido sobre este asunto por la Comisión Informativa de Urbanismo reunida en sesión celebrada el 27 de octubre de 1998.

Los Sres. Concejales, sin que se produzca debate y por unanimidad, **ACUERDAN:**

PRIMERO.- APROBAR el Convenio urbanístico a suscribir entre la Sociedad Promociones F-20, S.L. y este Ayuntamiento, en orden a establecer las condiciones de la edificación en parcela sita en el AO-51 "Boltaña" de las NN.SS.MM. con objeto, entre otros, de permitir destinar las viviendas resultantes a la puesta en el mercado de Viviendas de Protección Oficial.

Los términos del Convenio se transcriben como Anexo a estos acuerdos.

SEGUNDO.- FACULTAR al Sr. Alcalde para la firma de cuantos documentos procedan, en particular Convenio aludido en el acuerdo precedente, así como para la adopción de las resoluciones que convengan a la prosecución y desarrollo del mismo.

TERCERO.- TRASLADAR los acuerdos anteriores a las subáreas de urbanismo y de Gobernación (contratación) así como al área económica para constancia y prosecución del expediente.

ANEXO que se cita en el acuerdo primero que precede.

"CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE LA SOCIEDAD PROMOCIONES F-20, S.L. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO.

En el Ayuntamiento de Barbastro (Huesca), a de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. D. Rafael Fernández de Vega Arcarazo, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento Barbastro y que actúa en nombre y representación del mismo.

Y de otra D.

....., mayor de edad, casado, titular del D.N.I. n° que actúa en nombre y representación de la mercantil PROMOCIONES F-20, S.L. con CIF B-22205132, con domicilio en Plaza de la



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO, de Huesca, constituida en Inmaculada el día 1 de Enero, de Huesca, constituida en fecha.....ante...., e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número.....

Obra el primero como Alcalde y en representación del Excmo. Ayuntamiento de Barbastro, especialmente facultado para este acto, en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día..... de de 1998, por el que ha sido aprobado el presente Convenio urbanístico.

Obra el segundo, en nombre y representación de la empresa referida, conforme al poder otorgado en escritura otorgada.....

Ambas partes tienen y se reconocen capacidad legal necesaria para formalizar este Convenio, y en razón a dicho objetivo:

EXPONEN

1º).- Que la empresa Promociones F-20, S.L. es promotora, ostentando derechos suficientes respecto de la propiedad de la finca sita en Barbastro (Huesca), calle Boltaña número 6, de 1252 metros cuadrados de superficie según catastro, de los que 853 metros cuadrados según catastro están ocupados por un edificio semiconstruido, con una licencia municipal de las características que se indican en el expositivo subsiguiente, y el resto es espacio libre de aparcamiento de propiedad y uso privado.

No obstante, se debe hacer constar la inexistencia de datos uniformes y coincidentes de la descripción física de la parcela.

2º).- Que la licencia de edificación de "edificio destinado a dieciocho viviendas, bajos y sótano" a ubicar entre las calles de Costean, Avda. de los Pirineos y c/ Boltaña" se concedió por acuerdo de la Comisión Permanente del Excmo. Ayuntamiento de Barbastro en sesión celebrada el día 4 de diciembre de 1.974.

3º) Que transcurridos casi 24 años desde el otorgamiento de dicha licencia el promotor titular de la misma no ha llevado a término y concluido conforme al proyecto presentado al efecto la edificación iniciada, y por consiguiente, no ha puesto en conocimiento de este Ayuntamiento la fecha de finalización de la obra, ni tampoco solicitado plazo o prórroga de vigencia de la repetida licencia. Resulta hecho notorio por ser de general conocimiento que la obra edificatoria permanece inconclusa desde hace ya más de 20 años. No consta en este Ayuntamiento de forma fehaciente la voluntad del titular de la licencia de proseguir hasta su conclusión la edificación, y tampoco se ha tramitado expediente de caducidad de la licencia de obras.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

4º) Que el titular de la licencia de edificación otorgada en fecha 4 de diciembre de 1.974, cuyo objeto se encuentra inconcluso, no ha realizado a su cargo y costa ninguna obra de urbanización.

5º) Que como consecuencia de la aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del año 1.987 se ha producido una situación asimilada al "fuera de ordenación" que ha implicado la necesidad de que para poder materializar el aprovechamiento urbanístico inconcluso, y consumir su adquisición, haya resultado necesario modificar las propias NN.SS.MM., además de garantizar la cesión de terrenos que corresponda y aún el cumplimiento de determinados deberes de urbanizar.

6º) Que este Ayuntamiento ha acordado ha visto la conveniencia de preservar y mantener el edificio semiconstruido con las características o parámetros urbanísticos de alturas, ocupación en planta, y el resto de las que conforman el mismo, en razón a las diversas circunstancias que en él concurren, con carácter particular por haber pasado a forma parte de la imagen cotidiana de la Ciudad, por convenir la eliminación del aspecto de abandono y desidia que implica su conservación, y en especial, por destinarse el edificio a la construcción y puesta en el mercado de Viviendas de Protección Oficial.

7º) Que de forma complementaria a la consumación de dicha licencia de edificación, la ejecución de dicha obra ha de permitir una ampliación de la zona viaria que llegará hasta la fachada del edificio, así como la corrección del chaflán y rampa existentes en el edificio, mejorando la circulación de vehículos entre las calles de Boltaña y confluencia de la zona libre entre C-138 y el Camino de Costean, y en definitiva conseguir para la Ciudad las posibles ventajas que este Convenio pueda otorgar.

8º) Que, en consecuencia, las partes, advierten la posibilidad de conciliar los respectivos intereses mediante la ejecución de diversas actuaciones que conjuguen los mismos.

Y PACTAN, CONVIENEN Y OTORGAN,

las siguientes, CLÁUSULAS,

PRIMERA.- FORMULACION DE UN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN MODIFICACIÓN DE LA NORMA SUBSIDIARIA.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

El Excmo. Ayuntamiento de Barbastro procederá de oficio a formular un Plan Especial de Reforma Interior en Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Ciudad, que acoja la posibilidad de mantener el edificio sito en la calle Boltaña número seis con sus actuales parámetros urbanísticos de alturas, fondos edificables, superficie y edificabilidad existente, siendo a cargo del promotor el coste de los honorarios profesionales que se devenguen como consecuencia de la formulación del mismo.

Por consiguiente, el Ayuntamiento procederá de oficio, a su aprobación inicial, tramitación reglamentaria con la correspondiente exposición pública, contestación de alegaciones, en su caso, aprobación provisional, publicaciones y remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio de Huesca para su aprobación definitiva.

SEGUNDA.- OBLIGACIONES DEL PROMOTOR Y OBLIGACIÓN DEL AYUNTAMIENTO.

2.1- La propiedad adquirirá como consecuencia de la formalización del presente Convenio las siguientes obligaciones:

a) La propiedad procederá a otorgar escritura pública de cesión gratuita del suelo no ocupado por la edificación, para cubrir el aumento de zonas libres de uso y dominio público de la Ciudad de Barbastro, que perceptivamente viene exigida por una modificación de la Norma Subsidiaria con aumento de densidad de población. En todo caso corresponderá al promotor la cesión de la superficie de suelo que resulte precisa como consecuencia de la modificación de las NN.SS.MM. a que se refiere el presente Convenio.

b) La propiedad/la promotora procederá a abonar al Ayuntamiento de Barbastro en compensación por las consecuencias patrimoniales que implica el incremento singularizado de aprovechamiento urbanístico que ha de permitirse materializar al promotor, el importe de 5.500.000 ptas.- (CINCO MILLONES Y MEDIO DE PESETAS).

c) Con objeto de garantizar en favor del Ayuntamiento dicha compensación, así como las demás obligaciones dimanantes de este Convenio, el propietario/promotor constituirá un aval por importe de 5.500.000 ptas.- de manera simultánea a la formalización del presente Convenio.

Una vez publicada la aprobación definitiva de la modificación de las NN.SS.MM. en este punto, la promotora satisfará al Ayuntamiento en el plazo de quince días subsiguientes el importe citado, resultando cancelado el aval constituido.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

d) La propiedad/promotora habrá de inscribir en el Registro de la Propiedad, a su costa, el presente Convenio en la medida en que implica una vinculación real sobre su inmueble. Asimismo, habrá de poner en conocimiento de cualquier adquirente las condiciones urbanísticas que implica el presente Convenio para el inmueble a que se refiere y la naturaleza subrogatoria que necesariamente implica.

2.2.- El Ayuntamiento destinará el importe de 5.500.000 ptas. a que se refieren los apartados precedentes a la consecución, mejora o acondicionamiento de los espacios libres o zonas verdes de uso público que se comprenden en dicha Area o en la correspondiente, inmediata, de las denominadas Naves de la Calle Boltaña.

TERCERA.- EJECUCIÓN DE LA OBRA DE EDIFICACIÓN, LICENCIA Y RÉGIMEN DE VIVIENDAS.

3.1.- Una vez aprobada con carácter definitivo la modificación de las NN.SS.MM., la promotora/propiedad formulará solicitud de licencia de obras de edificación con objeto de concluir la construcción a que se refiere el presente Convenio. La licencia se acompañará del proyecto correspondiente redactado por técnico competente, y se ajustará en su contenido a las prescripciones vigentes de las NN.SS.MM., así como a las obligaciones específicas establecidas en el presente texto. La licencia de obras se atenderá en cuanto al régimen de caducidad de la misma a las prescripciones establecidas en las NN.SS.MM., resultando por consiguiente de aplicación los plazos de iniciación, duración máxima y terminación a que aquéllas se refieren.

3.2.- Condiciones complementarias de la edificación.

El titular de la licencia reurbanizará o cuando menos concluirá de forma íntegra la urbanización correspondiente a todos los viales y espacios libres que circundan el edificio objeto de este Convenio de manera simultánea a la ejecución de las obras de edificación. La urbanización comprenderá todos los elementos propios que conforme a las disposiciones vigentes integran ese tipo de actuaciones.

De manera más particular, en la terminación de la ejecución del edificio referido, el promotor/propiedad procederá a realizar con la debida calidad el ornato de los medianiles vistos, en especial los más visibles situados en las plantas alzadas retranqueados sobre la tercera, incluyendo en estos si es posible la apertura de luces y vistas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Igualmente procederá a ejecutar en el chaflán de entrada a garajes del edificio de la supresión de la edificación externa en lo posible, reurbanizando a tal efecto la superficie total resultante, con objeto de mejorar la circulación de vehículos entre las calles Boltaña y confluencia con zona libre de la C-138 y c/ Camino de Costean.

3.3.- Las viviendas integradas en el edificio objeto de este Convenio tendrán la naturaleza de Viviendas de Protección Oficial (VPO). Con tal objeto el Ayuntamiento publicitará en unión de la promotora la puesta en el mercado de las viviendas del edificio, una vez se inicie la venta de las mismas, en régimen especial de VPO. Las viviendas que no resulten asignadas a ningún comprador en ese régimen durante un plazo de dos meses, se podrán calificar y tramitar por la promotora con destino al régimen de protección oficial de tipo genérico.

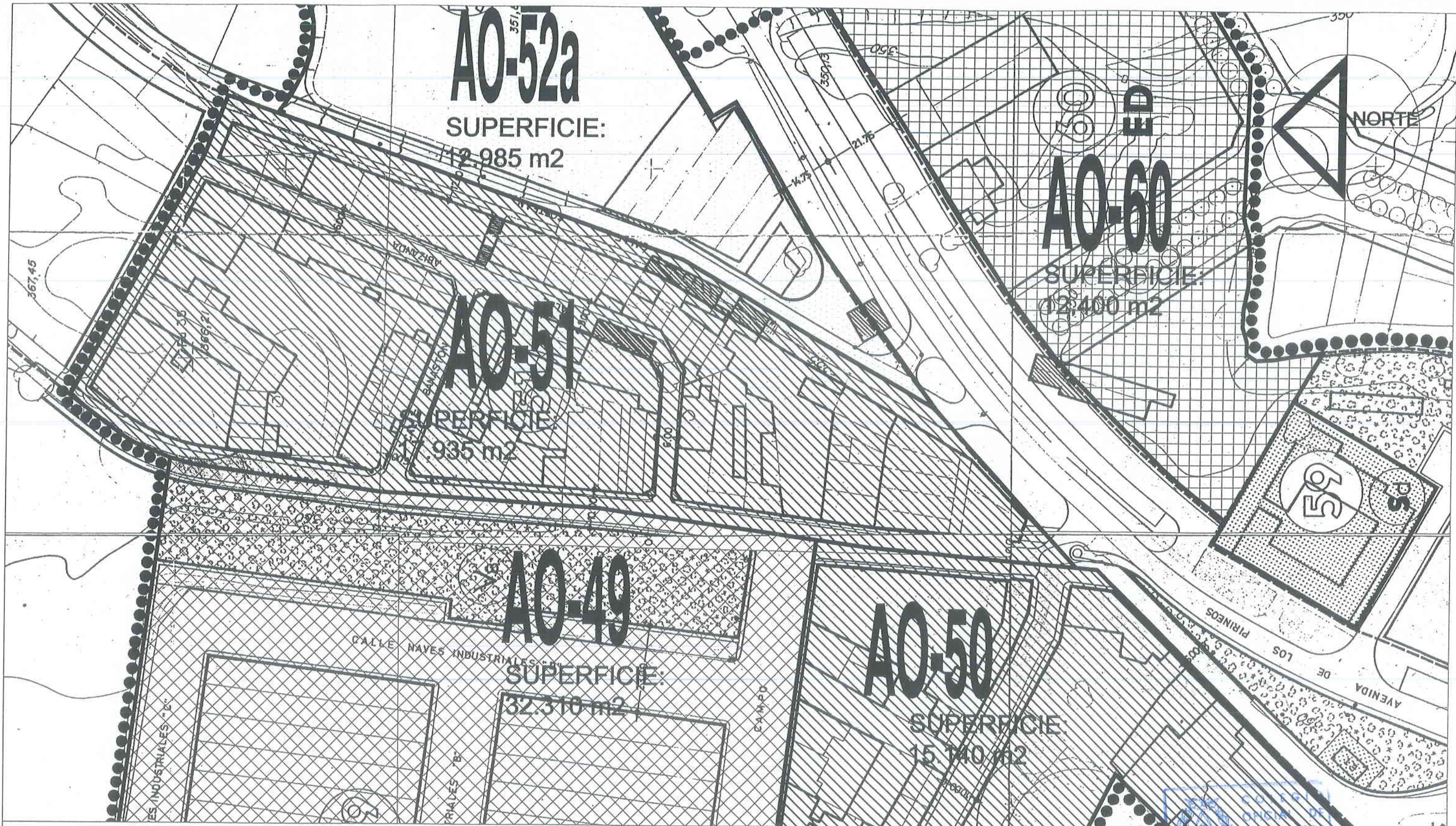
La promotora asume, en todo caso los gastos de promoción en su integridad.

Por tal motivo el proyecto a presentar para obtener licencia dará cumplimiento a las ordenanzas de viviendas de protección oficial, presentándose para su calificación como tales (VPO), y previendo la aplicación de los términos convenidos en el apartado precedente.

CUARTA.- CONDICIÓN SOBRE TITULARIDAD DEL INMUEBLE

La aplicación efectiva de este Convenio, sin perjuicio de su formalización, queda condicionada a la presentación por la empresa Promociones F-20, S.L. ante este Ayuntamiento, mediante documentación fehaciente de carácter público, del compromiso de conformidad y aceptación por el propietario del inmueble de los presentes pactos en su integridad.

Y para que conste y surta efecto, las partes suscriben el presente Convenio Urbanístico en unidad de acto y triplicado ejemplar, en la Ciudad y fecha arriba indicados, ante el Secretario General de la Corporación que da fe."



AO-52a

SUPERFICIE:
12.985 m²

AO-51

SUPERFICIE:
11.935 m²

AO-49

SUPERFICIE:
32.310 m²





AO-50

SUPERFICIE:
15.140 m²

AO-60

SUPERFICIE:
12.400 m²

NORTE

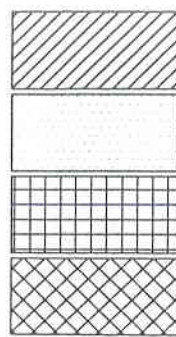
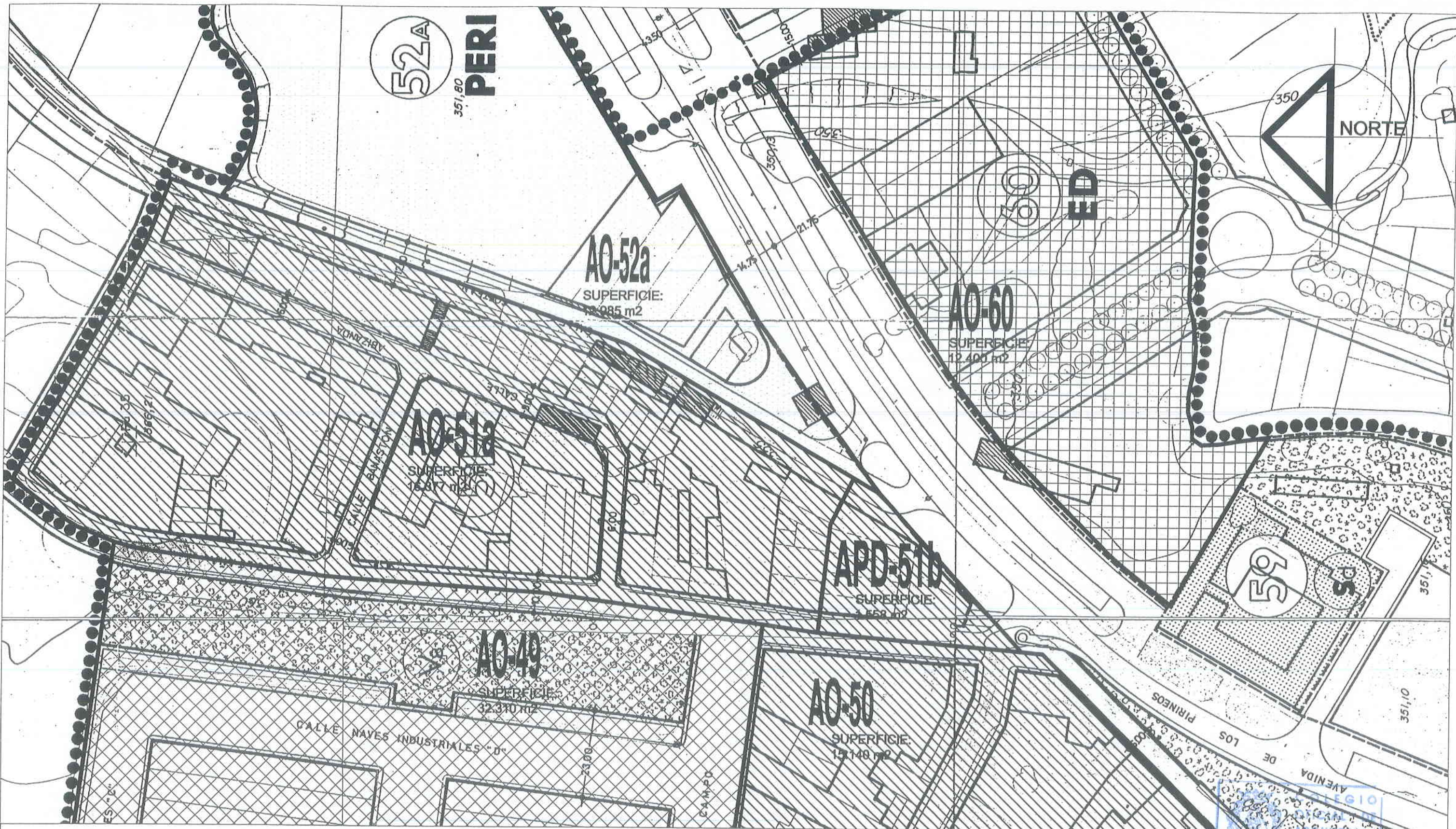
-  ZONA 3: RESIDENCIAL SUBURBANA
-  ZONA 5: RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA
-  ZONA 7: INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDA.
-  ZONA 8: INDUSTRIAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BARBASTRO.
ÁREA DE ORDENACIÓN AO-51 "BOLTAÑA"

PROPIEDAD
Excmo. Ayuntamiento de Barbastro

INFORMACIÓN:
ESTADO ACTUAL.


 No. PLANO 1.01
 ESCALA 1/1000
VISADO
 OFICINA DE ARQUITECTOS DE BARBASTRO
 AVDA. BEATO ESCRIVÁ N° 10 1ª 22300 BARBASTRO
 TEL: 974-315-274, 608-779-182
 e-mail: augusto@hfinformatica.com



- ZONA 3: RESIDENCIAL SUBURBANA
- ZONA 5: RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA
- ZONA 7: INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDA.
- ZONA 8: INDUSTRIAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BARBASTRO. ÁREA DE ORDENACIÓN AO-51 "BOLTAÑA"

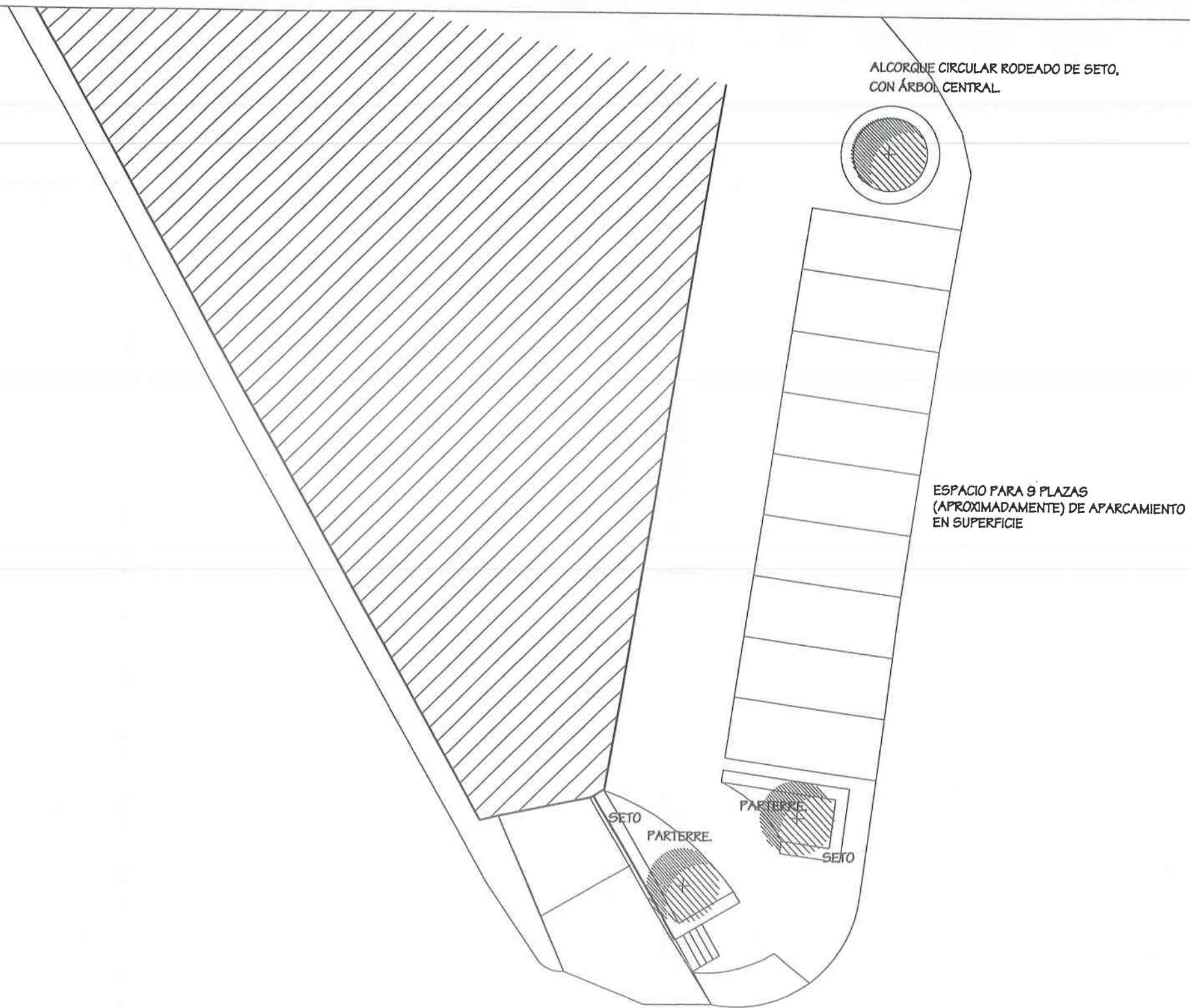
PROPIEDAD
Excmo. Ayuntamiento de Barbastro

PROPUESTA:
 NUEVAS ZONAS AO-51a Y APD-51b

No. PLANO
P.01
 ESCALA
1/1000



VISADO
 DELEGACION DE HUESCA
 Augusto Mora Pueyo,
 Arquitecto colegiado nº 2.285
 Avda. Beato Escrivá nº 10 1ªA 22300 BARBASTRO
 TEL: 974-315-274, 608-778-182
 e-mail: augusto@hifinformatica.com



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BARBASTRO. ÁREA DE ORDENACIÓN AO-51 "BOLTAÑA"

PROPIEDAD
Excmo. Ayuntamiento de Barbastro

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO LIBRE.

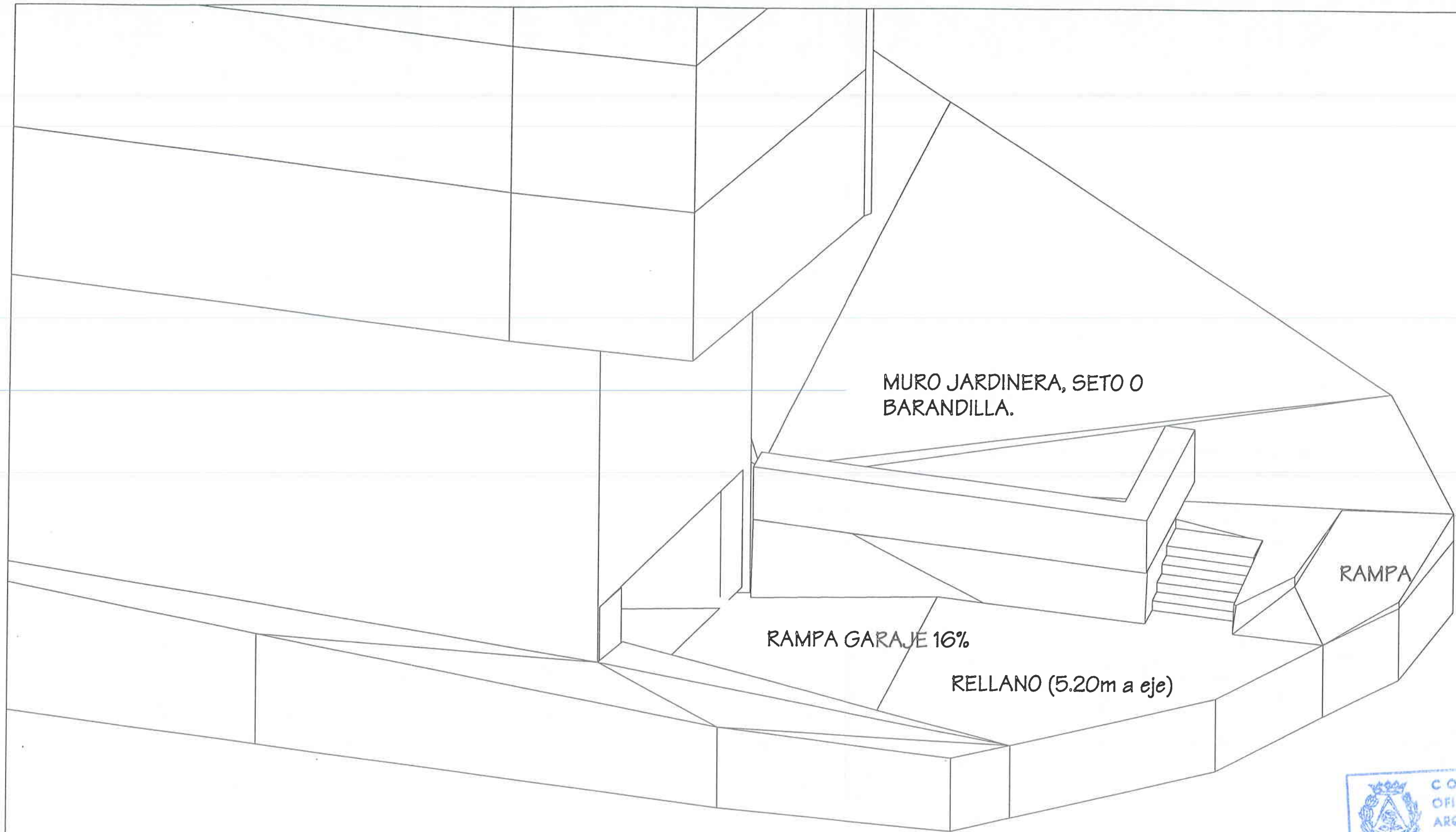
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON
 14 DIC. 1998

No. PLANO
P.02

ESCALA
1/200



Augusto Mora Pujyo
 Arquitecto colegido nº 2.296
 Avda. Docto Escrivá nº 10 1ºA 22500 BARBASTRO
 TEL: 974-315-274, 606-779-162
 e-mail: augusto@informatica.com




**COLEGIO
OFICIAL DE
ARQUITECTOS
DE ARAGON**
 14 DIC. 1998

VISADO
 No. PLANO P.03 ESCALA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BARBASTRO.
ÁREA DE ORDENACIÓN AO-51 "BOLTAÑA"**

PROPIEDAD
Excmo. Ayuntamiento de Barbastro

PROPUESTA DE SOLUCIÓN DE
ACCESO A GARAJE

Augusto Mora Pueyo
 Arquitecto colegiado nº 2.295
 Avda. Beato Ezequiel nº 10 1ºA 22300 BARBASTRO
 TEL: 974-315-274, 608-779-182
 e-mail: augusto@hfinformatica.com