



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

MODIF. P.G.O.U. A5

**MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.**  
**DELIMITACION DE U.E. Y**  
**FIJACION DEL SISTEMA DE ACTUACION**  
**EN EL AREA AO-5, ROMERO**

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *unánimemente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de *27.12.00*

Barbastro, *Enero 2001*

El Secretario General

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *deliberadamente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de *29.3.01.*

Barbastro, *Abril 2001*

El Secretario General

-----  
DICIEMBRE DEL 2000  
-----



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

El presente Pliego contiene la siguiente documentación:

### MEMORIA

- 1 . Objeto
- 2 . Situación actual
- 3 . Descripción de la propuesta
- 4 . Delimitación de la U.E.
- 5 . Sistema de actuación
- 6 . Viabilidad
- 7 . Tramitación

### Anejos

- Anejo nº1 - Decreto de Alcaldía de fecha 30-11-00  
Anejo nº2 - Fotografías estado actual  
Anejo nº3 - Nueva ficha del Area AO-5

### PLANOS

- 1 . Situación
- 2 . Estado actual
- 3 . Ordenación propuesta. Delimitación U.E.
- 4 . Secciones



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

MEMORIA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

PROPUESTA DE MODIFICACION DEL P.G.O.U., DELIMITACION DE LA U.E. Y FIJACION DEL SISTEMA DE ACTUACION EN EL AREA AO-5, ROMERO.

M E M O R I A

1. OBJETO

En cumplimiento de lo dispuesto por el Sr. Alcalde en Decreto de fecha 30-11-2000 se redacta la presente propuesta de modificación del PGOU en la subárea delimitada por las calles Abanzo, Escuelas Pías y medianera del edificio de la Comunidad de Propietarios de Academia Cerbuna, 4-6, que incluye la delimitación de la U.E. prevista en el expediente de homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio y la fijación del sistema de actuación en el Area AO-5, Romero.

La modificación del PGOU tiene por objeto:

a) La ejecución de una operación urbanística de rehabilitación o reforma interior, y de iniciativa pública, con las siguientes finalidades:

\* Construcción de viviendas de promoción pública para un sector joven de la población, con escasez de recursos, y locales para los servicios administrativos municipales.

\* Construcción de un aparcamiento subterráneo al servicio del edificio y del centro urbano.

\* Creación de una plaza como mejora de las condiciones ambientales y lugar de encuentro.

\* Sutura del tejido urbano y regeneración del área.

b) El ensanchamiento de la calle Abanzo para facilitar la accesibilidad al Sector y al aparcamiento proyectado.

c) Delimitación de la Unidad de Ejecución prevista en el expediente de homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio, texto refundido/Octubre del 2000, previa definición de los terrenos correspondientes como suelo urbano no consolidado.

d) Sustitución de la condición nº3 de la ficha particular del Area AO-5.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

## 2 . SITUACION ACTUAL

El espacio sin edificar, y excavado, dejado al construir el solar del antiguo Convento de San Vicente de Paul constituye un "roto" en el tejido urbano y da muy mala imagen.

El edificio nº3 de la C/Abanzo es inadecuado desde el punto de vista funcional y no reúne condiciones de habitabilidad, y el correspondiente al nº5 es inadecuado desde el punto de vista de las Normas Urbanísticas vigentes y de las condiciones de entorno.

Las traseras de estas edificaciones y las medianeras sin tratar del edificio de Academia Cerbuna, 4-6, dan así mismo muy mala imagen y son un foco de contaminación visual.

El acceso rodado por la calle Abanzo, desde la calle Escuelas Pías, es prácticamente inviable dada su estrechez (tan apenas dos metros) y el quiebro que presenta.

La proximidad del conjunto catedralicio, del Colegio Calasancio, Ayuntamiento, UNED y de los entornos más significativos de la ciudad exige la edificación del solar vacante para la sutura del tejido urbano y la dignificación del lugar.

Ver Anejo nº2 : Fotografías del estado actual.

## 3 . DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

### 3.1. Ensanchamiento de la calle Abanzo.

Se establece una calzada mínima de 2'50 m. acera de 1 m., chaflán en el quiebro del vial de 4 m. y una línea de edificación entre 6 y 10 m. del lado pares de la calle Abanzo.

El espacio comprendido entre el límite de calzada y la alineación de la edificación sobre rasante podrá ser ocupada por la construcción enteramente subterránea.

Las nuevas alineaciones afectan a los edificios correspondientes a los núms. 3 y 5 de la C/Abanzo que quedarán fuera de ordenación.

Ver plano nº3.

### 3.2. Construcción de una plaza pública.

Las características de la plaza se definirán en el Proyecto de Urbanización que se redacte; acomodará sus niveles a las rasantes de las calles y de los edificios



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

colindantes y el carácter de la misma será peatonal.

3.3. Sustitución de la condición nº3 de la ficha particular del Area AO-5, por la siguiente :

Para la U.E. delimitada en el Area se establecen las siguientes condiciones de la nueva edificación:

- 1 - Parcelación : según plano de Ordenación.
- 2 - Posición respecto a la alineación exterior : se establece un área de movimiento que no podrá ser superada por la edificación proyectada.
- 3 - Ocupación :
  - Ocupación máxima bajo rasante : s/plano de Ordenación nº3
  - Ocupación máxima sobre rasante : s/plano de Ordenación nº3
- 4 - Edificabilidad : La superficie edificable será función de la ocupación de parcela y de la altura de la edificación.
- 5 - Altura de la edificación : s/plano nº4, Secciones.
- 6 - Altura libre interior de las plantas. Cumplirá la mínima establecida por las Normas Urbanísticas Municipales s/ usos.
- 7 - Patios : Se constituirá una mancomunidad de patios con el edificio de Academia Cerbuna, 4-6.
- 8 - Criterios de composición de las fachadas exteriores. Los del Anteproyecto redactado por la Arquitecto colaborador de este Ayuntamiento.
- 9 - Otras condiciones : Serán de aplicación las restantes condiciones de la Zona 1, Casco Antiguo.

Por tratarse de un Area de Ordenación directa (AO), definida en el Art. 5.0.3 de las Normas Urbanísticas Municipales, con la regulación contenida en esta modificación del PGOU puede culminarse el proceso urbanístico. No obstante, podrá redactarse un E.D. o un Proyecto Básico de la U.E. si el Ayuntamiento o las circunstancias lo requieren.

4 . DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION.

4.1. Justificación de la conveniencia y necesidad.

Con el fin de posibilitar el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a lo establecido en la legislación urbanística



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

aplicable, se delimita la unidad de ejecución contemplada en el expediente de homologación como PGOU de las NN.SS. de planeamiento de este municipio que se corresponde con el suelo clasificado como urbano no consolidado en el que se va a llevar a cabo la operación de rehabilitación o reforma descrita en los apartados anteriores de este Pliego.

La Ley Urbanística de Aragón admite la delimitación de unidades de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano consolidado, si bien exige la **previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado, mediante la modificación del PGOU** y la consiguiente aplicación de las obligaciones establecidas en el Art. 18 de la Ley, salvo en su letra d) conforme a lo previsto en el párrafo 4 del Art. 99 de la citada disposición legal y concordantes.

En relación con los objetivos de renovación y rehabilitación que se propone esta modificación del PGOU, han quedado justificados en los apartados anteriores de esta Memoria.

En relación con la previa definición de los terrenos correspondientes como suelo urbano no consolidado, se debe indicar que en el texto refundido de la homologación como PGOU de las NN.SS. de planeamiento de este municipio, más en concreto en el Anexo nº2 y plano nº4, Zonificación ciudad, ya se hacía mención a esa categorización de suelo. No obstante, por razones de precisión, téngase en cuenta lo reducido de la escala (1/4000) del plano nº4, y de seguridad jurídica, condiciones de aclaración establecidas por los Servicios Técnicos de la C.P.O.T. de aceptación de la homologación, se estima oportuna la inclusión de esta modificación puntual del PGOU, consistente en la previa definición de los terrenos con la categoría de suelo urbano no consolidado para los que se ha previsto una operación de rehabilitación o reforma interior que tendrá un carácter complementario o, en su caso, subsidiario de las disposiciones del Plan General en vigor.

### 4.2. Límites y propiedades.

La U.E. limita al Norte, con el eje de la calle Escuelas Pías; al Sur, con la C/Abanzo; al Este, con el eje de la actual C/Abanzo y, al Oeste, con edificio de la Comunidad de Propietarios de Academia Cerbuna, 4-6 y afecta a los siguientes bienes de naturaleza urbana:

Nº	Propietario	Situación	Parc. catastral	Superficie	%
1	AYUNTAMIENTO	C/Escuelas Pías-Abanzo	20805-02	1.055 m <sup>2</sup>	72'36
2	C.CASTELLAR y otros	C/Abanzo,5	20805-03	120 m <sup>2</sup>	8'23
3	A.BRET y otros	C/Abanzo,3	20805-02	44 m <sup>2</sup>	3'02
	Dominio público		-	-	16'39
<b>TOTAL SUPERFICIE AFECTADA</b>				<b>1.458 m<sup>2</sup></b>	<b>100'00</b>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

## 5 . SISTEMA DE ACTUACION

En atención a la operación urbanística de promoción pública prevista en la U.E. se propone como sistema de actuación el de COOPERACION, siendo así mismo admisible el de EXPROPIACION, en virtud de lo dispuesto en el Art. 1.2.11, apartado 3 de las Normas Urbanísticas Municipales y demás disposiciones concordantes.

## 6 . VIABILIDAD

La modificación propuesta no constituye supuesto de revisión conforme a lo previsto en el Art. 1.1.3 de las Normas Urbanísticas Municipales por no afectar a la estructura general y orgánica del territorio ni a la clasificación de suelo, ni tiende a incrementar el volumen edificable de la zona (ver cuadro) que requiera para aprobarla la previsión de mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población y obedece a razones de interés general plenamente justificadas.

### Cuadro comparativo de edificabilidad de la U.E.

Edificabilidad según N.S.M. sobre rasante	4.926'00 m2t
Edificabilidad según ordenación propuesta	3.497'96 m2t

## 7 . TRAMITACION

Por tratarse de una modificación aislada se tramitará de conformidad con el procedimiento establecido en el Art. 50 de la L.U.A. por remisión del Art. 73, apartado 2 de la citada Ley.

En Barbastro a 15 de Diciembre del 2000  
Por los Servicios Técnicos Municipales,  
Los Arquitectos.

Fdo.: Antonio Abarca Anoro.



Fdo.: Ana Torres Buil



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anejo nº1 - Decreto de Alcaldía de fecha 30-11-00



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Decreto A.

D. Antonio Cosculluela Bergua, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Barbastro (Huesca), a la vista de la necesidad del desarrollo del área 5 del P.G.O.U. "ROMERO"

DISPONGO:

Procédase a iniciar expediente encaminado a la redacción de modificación del Plan General de Ordenación Urbana o la redacción de figura de planeamiento que permita la ejecución del desarrollo del área citada, y por consiguiente infórmese a los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales, dictaminándose por la Comisión I. de Urbanismo y elévese al Pleno de éste Ayuntamiento.

Barbastro, 30 de Noviembre de 2.000  
EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Ante mí:  
El Secretario General,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anejo n<sup>o</sup>2 - Fotografías estado actual

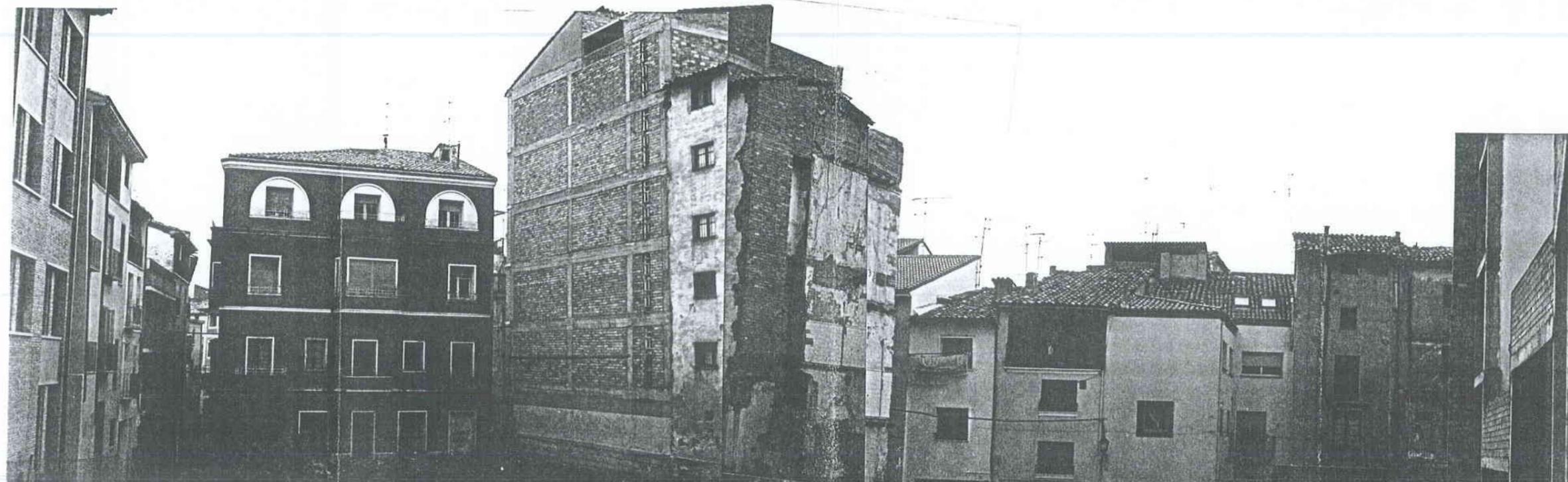


FOTO 1





FOTO 2



FOTO 3

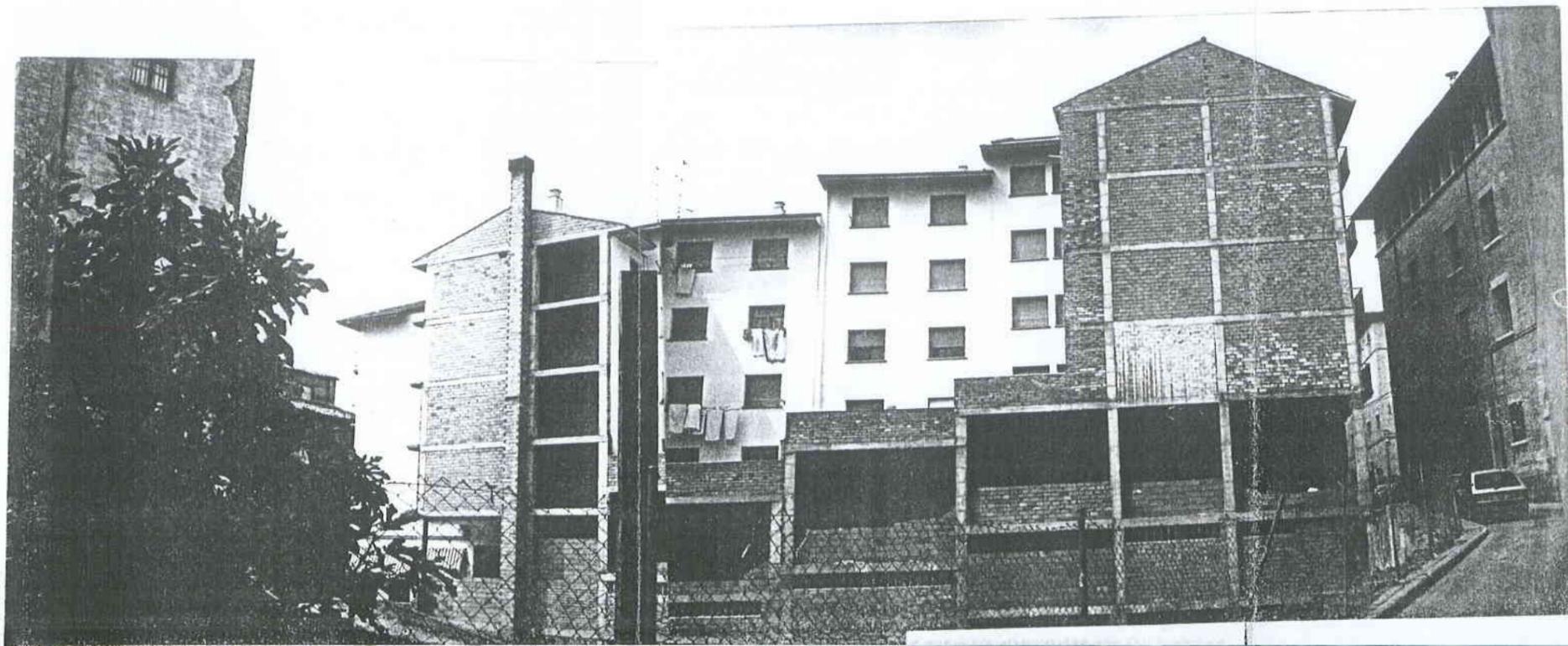
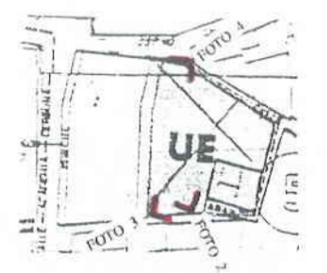


FOTO 4





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anejo nº3 - Nueva ficha del Area AO-5

PLANO : 10 HOJA: 9/15/16  
SUPERFICIE : 16.560 m2  
DELIMITACION:  
N - JARDINES VERO S - RIANCHO  
E - MERCADO O - CATEDRAL

AREA : ROMERO

SUELO: URBANO CONSOLIDADO (\*)

ZONA: 1. CASCO ANTIGUO

AO  
5

**CONDICIONES PARTICULARES:**

Se deberán proteger los valores del entorno con las condiciones que se indican:

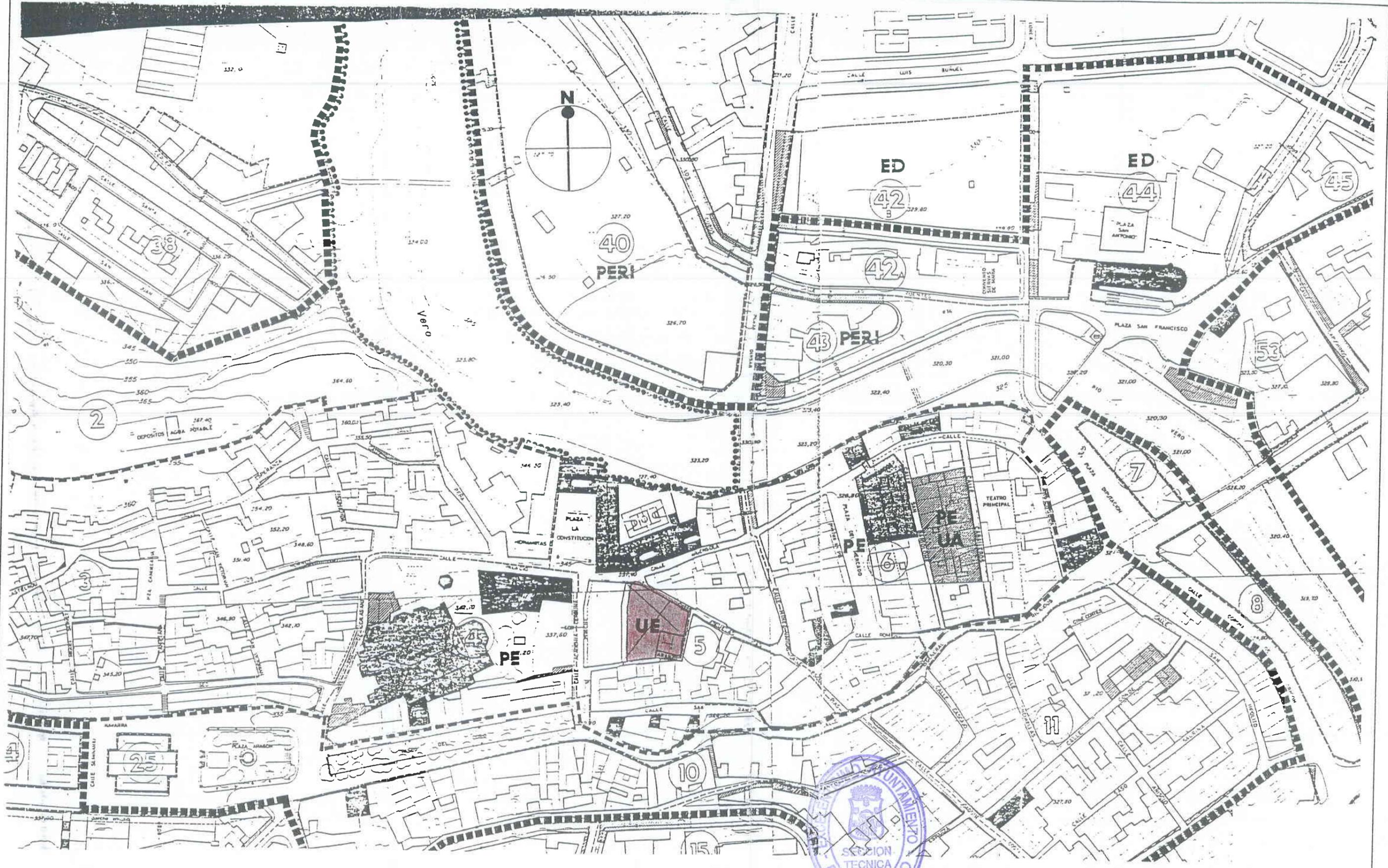
- 1.- Mejora de las fachadas al río Vero, para lo que se redactará el oportuno proyecto.
- 2.- Restauración de la Plaza de la Constitución, por lo expuesto en el cuadro nº 30 "Parques y Jardines", del apartado 5.5.10. de la Memoria Justificativa (Tomo II).
- 3.- Para la U.E. delimitada en el Área se establecen las condiciones de la nueva edificación que figuran en el Expediente de Modificación del PGOU en el Área AO-5 de Diciembre del 2.000.
- 4.- En el caso de sustitución del algún uso dotacional existente, se estará a lo previsto en el artículo 2.2.53. de estas N.U.

(\*) Salvo la U.E. delimitada en el Área.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

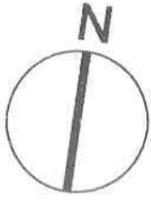
PLANOS



MODIFICACION DEL P.G.O.U EN EL AREA AO-5 ROMERO		PLANOS:	Nº <b>1</b>
FECHA: DIC. 2000	ESCALA: 1/2000	PLANO DE SITUACION	
PROMOTOR		POR LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO		LOS ARQUITECTOS	Antonio Abarca Anoro
			Ana Mª Torras Sull

CALLE ESCUELAS PIAS

CALLE ARGENSOLA



LEYENDA

-  ALINEACIONES DE VIALES SEGUN N.S.M.
-  DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION
-  DELIMITACION DE LAS PROPIEDADES

UE

①

20805-02

③

20805-04  
VI

②

20805-03  
S+VI

BR-5

BR-1



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

MODIFICACION DEL P.G.O.U  
EN EL AREA AO-5 ROMERO

PLANOS:  
ESTADO ACTUAL

N.º  
**2**

FECHA: DIC. 2000

ESCALA: 1/200

POR LOS  
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

PROMOTOR

LOS ARQUITECTOS  
Antonio Abarca Anoro

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Ana Mª Torres Buil

CALLE ESCUELAS PIAS

CALLE ARGENSOLA

CALLE ESCUELAS PIAS

CALLE ABANZO

CALLE ESCUELAS PIAS

UE

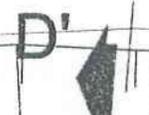
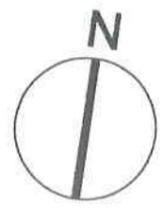
①  
20805-02

③  
20805-04  
VI

②  
20805-03  
SIVI

LEYENDA

- LINEA DE EDIFICACION BAJO RASANTE
- AREA DE MOVIMIENTO SOBRE RASANTE
- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION
- - - AFECCIONES EN PLANTAS BAJAS
- DELIMITACION DEL PATIO MANCOMUNADO
- AREA DE MOVIMIENTO PARCELA MUNICIPAL
- AREA DE MOVIMIENTO PROPIEDAD PRIVADA
- ▨ AREA FUERA DE ORDENACION
- ▧ EDIFICIOS AFECTADAS POR LA NUEVA ORDENACION



MODIFICACION DEL P.G.O.U  
EN EL AREA AO-5 ROMERO

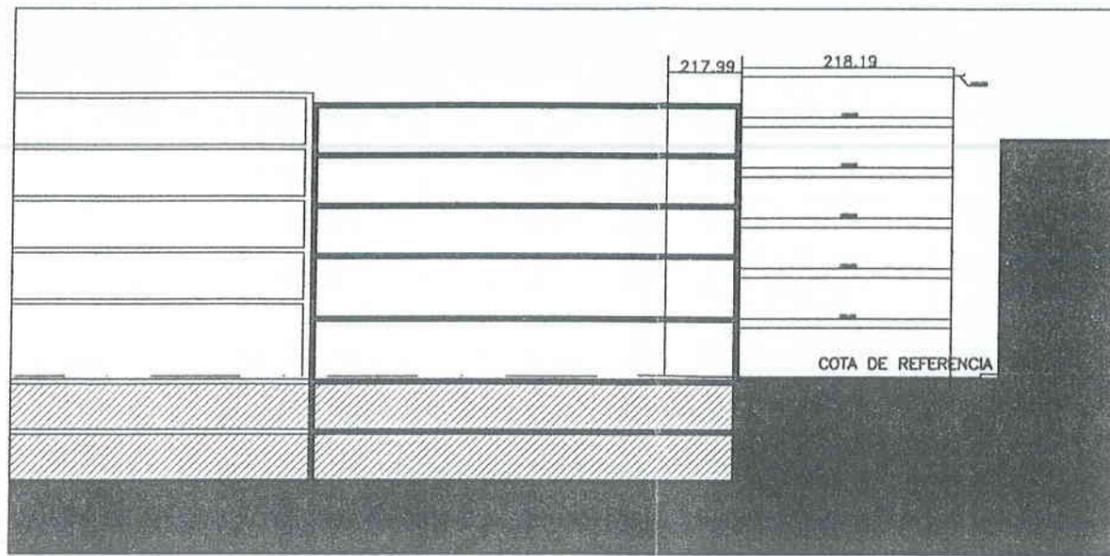
FECHA: DIC. 2000    ESCALA: 1/200

PROMOTOR  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

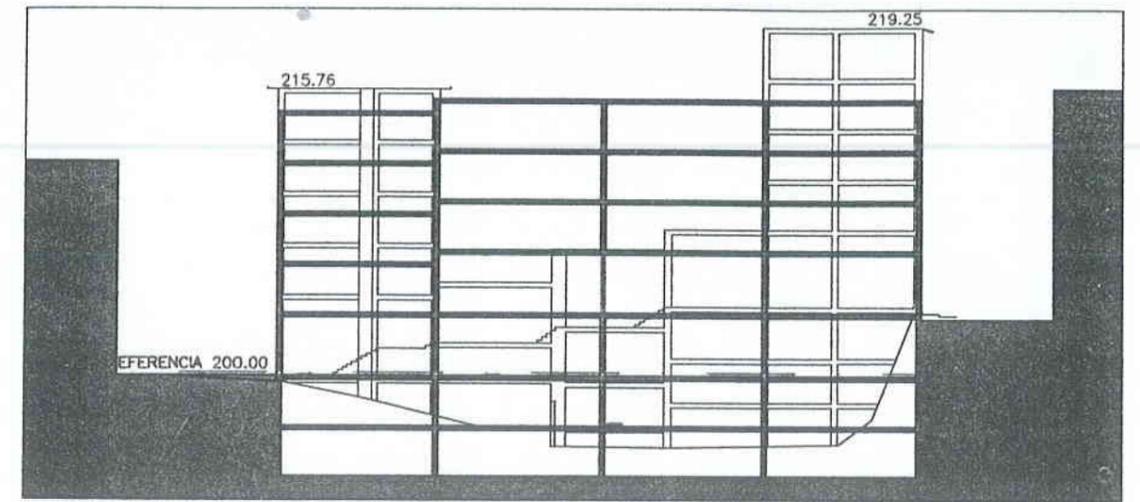
PLANOS: N.º **3**  
PLANO DE LA ORDENACION

POR LOS  
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

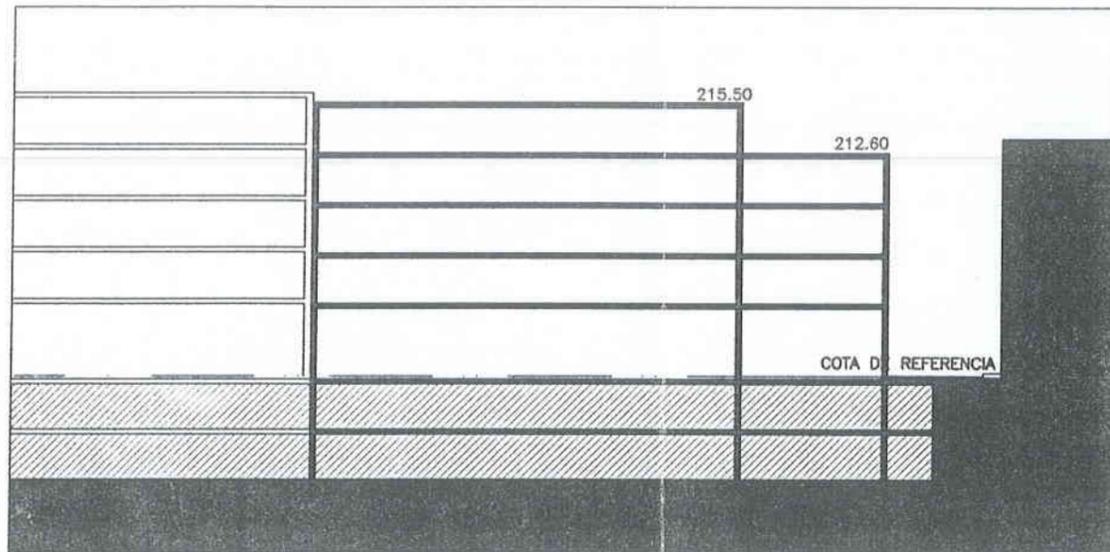
LOS ARQUITECTOS  
Antonio Abarca Anoro    Ana Mª Torres Bull



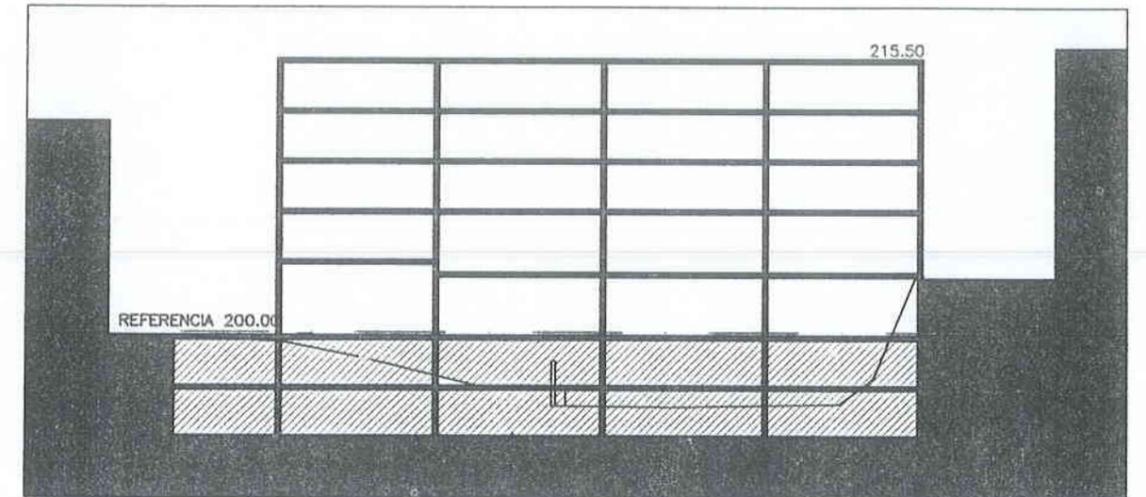
SUPERPOSICION SECCION PROPUESTA



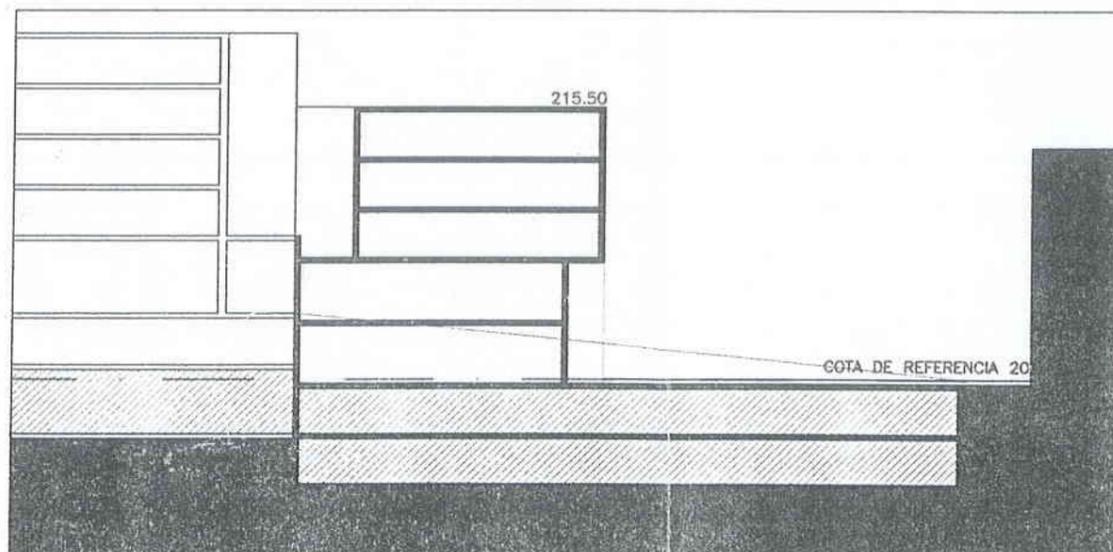
SUPERPOSICION SECCION PROPUESTA



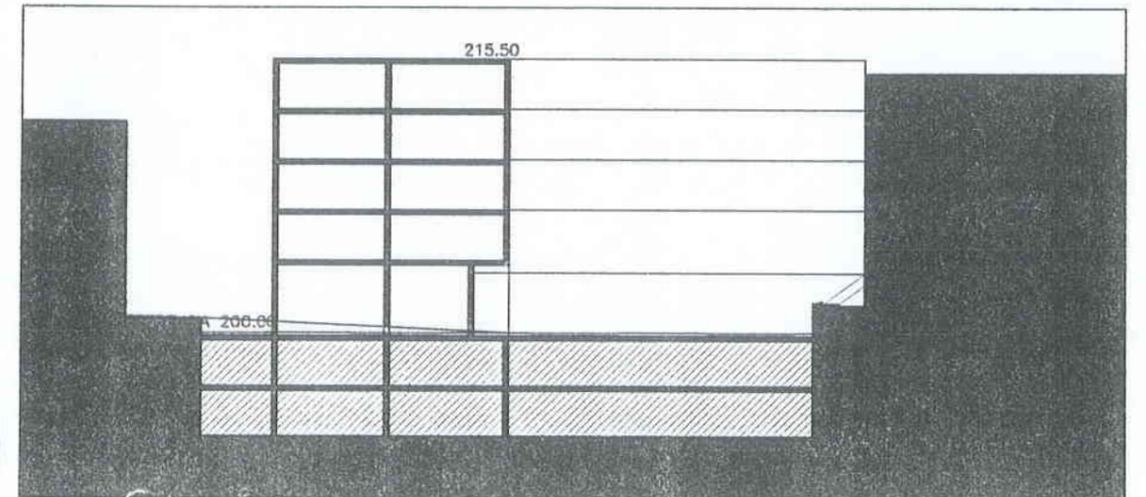
SECCION B-B'



SECCION C-C'



SECCION A-A'



SECCION D-D'



*[Handwritten signatures in blue ink]*

MODIFICACION DEL P.G.O.U EN EL AREA AO-5 ROMERO		PLANOS:	<b>N.º 4</b>
		SECCIONES	
FECHA: DIC. 2000	ESCALA: 1/400	POR LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	
PROMOTOR		LOS ARQUITECTOS	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO		Antonio Abarca Anoro	Ana Mª Torres Buil