



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 27.12.01.

S.J.A.  
GOBERNA  
(AREA.44.MOD.PGOU)  
p. 1

Barbastro, Enero 2002

El Secretario General

DILIGENCIA.- para hacer constar que presente documentación fue aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 26.3.02

Barbastro, Abril 2002

El Secretario General.

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. EN EL AREA 44, "SAN FRANCISCO": CATEGORÍA DE SUELO.**

**I.- Introducción.**

Durante la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior del Area 44, "San Francisco", tras la aprobación inicial, se ha advertido la procedencia de adecuar la ejecución urbanística del Area prevista en el mismo al documento "Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a Plan General de Ordenación Urbana" y, por ende, al propio P.G.O.U. Ello ha hecho necesario redactar la presente modificación con el fin de que la tramitación de ambos instrumentos de planeamiento sea paralela.

**II.- Objeto.**

El presente documento se redacta con objeto de completar la tramitación del P.E.R.I. referido, dada la necesidad de simultanear las determinaciones del P.G.O.U. con las del citado planeamiento de desarrollo en un aspecto muy específico de aquél: la definición del suelo urbano del Area como no consolidado o como consolidado según se encuentre el mismo en aquél incluido en unidades de ejecución o excluido de las mismas.

Por consiguiente, la modificación del P.G.O.U., tal y como éste ha quedado fijado a través de la Homologación desde su condición de Normas Subsidiarias de Planeamiento, consiste en definir el suelo del Area incluido en unidades de ejecución como suelo urbano no consolidado y el resto como consolidado.

**III.- Justificación.**

El documento "Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a Plan General de Ordenación Urbana", aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2000, ha establecido la asignación de categorías de suelo respecto del urbano, al igual que del urbanizable y del no urbanizable, con el fin de adecuar a la Ley Urbanística de Aragón las referidas clases de suelo. (Se adjunta PLANO 1, Detalle del Area 44, "San Francisco", sobre el de Homologación). En el caso del suelo urbano la fijación de las categorías se ha atendido a los tipos legales recogidos en el artículo 14 de la L.U.A.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Respecto del Area 44, "San Francisco", toda ella ha quedado categorizada como **suelo urbano no consolidado** tal y como consta en el Anexo 2, "Sectoros y unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado (con determinación de sus aprovechamientos medios)", en el cual se indica expresamente que respecto de los mismos "el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios equivale al objeto establecido en el planeamiento".

No obstante, el análisis pormenorizado de la ejecución del planeamiento requerido por el Plan Especial de Reforma Interior del Area ha traído consigo la necesidad de configurar o delimitar **unidades de ejecución** como forma básica de intervención en la misma. Y ello, lógicamente, ha exigido adecuar las categorías, **en el sentido de que la superficie comprendida en unidades de ejecución pertenecerá a la de no consolidado y el resto a la de consolidado.** (Vid. PLANO 2, Suelo urbano consolidado y no consolidado)

La delimitación de las unidades de ejecución se realiza en el nuevo plano 9 del P.E.R.I. (se incorpora PLANO 2) y su fundamentación es que el suelo excluido de éstas no exige un proceso de reforma interior, por su situación real, consolidación de la edificación y, correlativamente, estado de la urbanización correspondiente, lo cual hace que estén de facto incorporadas al suelo urbano de forma plena, cuando además no experimentan las ventajas ("beneficios") que su inclusión en aquéllas haría exigibles.

La justificación de las unidades delimitadas se realiza en el Capítulo V del P.E.R.I, "Gestión a través de sistemas de actuación y etapas" (DOCUMENTO 1). Así, en este punto se indica que el suelo referido se encuentra en ámbitos que exigen un proceso de reforma interior que requiere el cumplimiento de deberes de cesión, de urbanización y, en todo caso, de equidistribución de beneficios respecto de las cargas.

Las superficies excluidas, según ya se ha indicado, lo han sido por varias razones:

1ª) Propiedades municipales respecto de dotaciones públicas ya ejecutadas y en uso y funcionamiento (aparcamiento) o tramos viarios en la misma situación (espacio hasta el eje en calle Ordesa).

2ª) Propiedades del Obispado (Iglesia parroquial y espacios complementarios como aquéllos a los que se extiende alguna de las capillas: en concreto la que ocupa parte del inmueble lindante con la U.E. nº. 2).

3ª) Propiedades privadas lindantes con la calle Siervas de María que no tienen conexión funcional ninguna con el ámbito de ejecución cuyo núcleo conforma la Plaza de San Antonio, y que han debido o deben soportar afecciones puntuales (alineaciones) cuyo cumplimiento se ha llevado a cabo o se podrá materializar mediante el sistema de otorgamiento de licencias.

4ª) Propiedades que además de hallarse en la situación anterior, han consolidado una edificabilidad que iguala o excede (histórica) la máxima prevista en el P.E.R.I. para los ámbitos de ordenación que fija (lindantes con calle Siervas de María y con calle



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Ordesa), sin que, por tanto, su incorporación al P.E.R.I. les “reporte” beneficios de esa naturaleza.

5ª) Propiedades en régimen de propiedad horizontal por pisos que, hallándose en las dos últimas situaciones, se encuentran localizadas en espacios periféricos del Area que cuentan, por sí, con todos los servicios urbanísticos, sin encontrarse fuera de ordenación.

6ª) Conveniencia de que las parcelas comprendidas, además de darse en ellas las circunstancias precedentes, no fueran fragmentadas o divididas para su inclusión con las consecuencias registrales, entre otras, que ello comporta.

En definitiva, además de procederse en función de criterios derivados de la situación fáctica de las parcelas, se han valorado criterios de equidad y, conforme a éstos, de viabilidad que garantiza una adecuada ejecución del planeamiento.

### IV.- Contenido.

Se debe hacer constar que el contenido propio de esta modificación es el señalado en el punto 2 precedente, y ello porque la propia delimitación de las Unidades de Ejecución se realiza en el P.E.R.I.

### V.- Tramitación.

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

Barbastro, 4 de diciembre de 2001

Servicios de Urbanismo  
El T.A.G.

  
Manuel Rapún Castel.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

  
Antonio Abarca Anoro



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO**

**PLANO 1.- DETALLE DEL AREA 44, "SAN FRANCISCO", EN EL DE HOMOLOGACIÓN.**

**PLANO 2.- FIJACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

**DOCUMENTO 1.- Motivación y composición de las unidades de ejecución que consta en el P.E.R.I.**

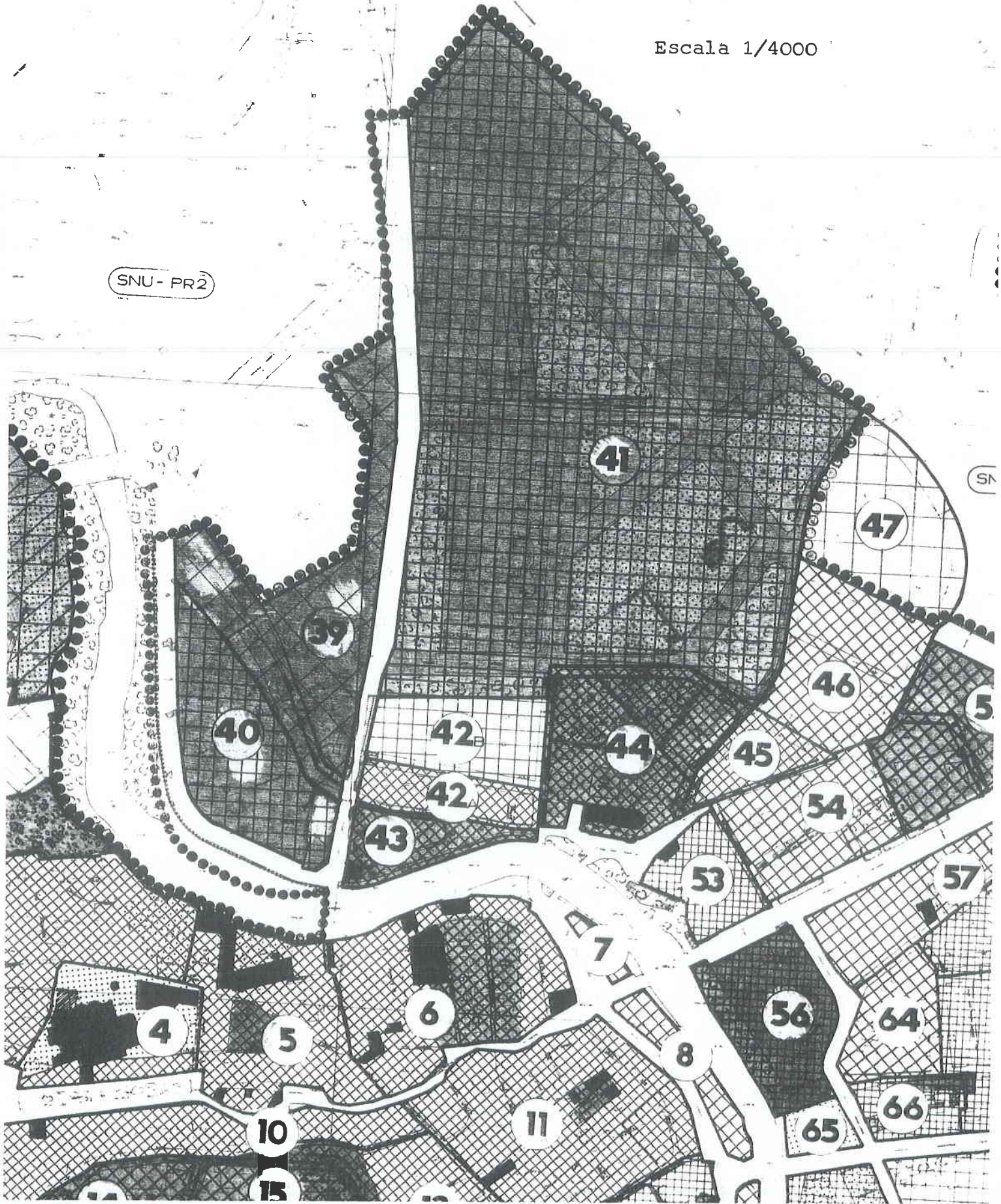


PLANO I

DETALLE AREA 44 "SAN FRANCISCO"  
EN EL PLANO DE HOMOLOGACION

Escala 1/4000

SNU - PR2





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

DOCUMENTO 1.- MOTIVACIÓN Y COMPOSICIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN QUE CONSTA EN EL PERI

“5.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN.-

Se entienden, de acuerdo con el artículo 99.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, como tales las que permiten garantizar un reparto equitativo de beneficios y cargas y, más en concreto, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de la superficie correspondiente afectada al dominio público o vinculada a usos de interés general.

La delimitación, conforme al artículo 99.2 de la Ley 5/1999, puede contenerse en el Plan Especial para el suelo urbano no consolidado.

La presente delimitación exige la modificación del Plano nº. 9, denominado “actuaciones propuestas”.

5.1.1.- Unidad de ejecución nº. 1.-

Destinada a realizar la reforma interior del ámbito correspondiente, en particular equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios, compensación de cesiones, ajuste de alineaciones, adjudicaciones puntuales y completamiento de la urbanización.

El sistema de ejecución será el de cooperación.

Su delimitación, señalada en el Plano nº. 9, será la siguiente:

Fincas catastrales	Registro Propiedad	Propietario
-01-1		Obispado de Barbastro
- 02-1 2282535 Carrasco	Finca 43, ins.2ª. y 3ª.	Enriqueta Cosculluela
- 03-1 2382013	En curso	Ayuntamiento de Barbastro
- 04-1 2382001	Finca 413, ins.2ª.	Pilar Pardina Villacampa (Carmelo Pardina Arcas)
- 05-1,2 y 3 2382001	Finca 314,3476 ant. ins.2ª.	Pilar Pardina Villacampa





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

- 07-1 y 2/2382002	Finca 2.672-N. Ins. 6ª.	Alfredo Sampietro Vitales Alfredo Sampietro Buil y Victoriana Vitales Laguarda.
- 08-1 2382003	Finca 2078, 179 ant.	Cooperativa de San Antonio
- 09-1 2382004	Finca 12.947	Pilar Peñart Paco
- 10-1 2382005	Finca 2311-N	José Ramón y Jesús Angel Lasierra Arasanz (1/2,proind., cons.)
- 11-1 y 2/2382006 Villacampa	Finca 2312, 2274 ant.	Natividad Sanagustín
- 13-1 2382012	Finca 14.757	Peña Juvenil El Portal (fuera de ordenación)

- propiedad municipal del paso de servicio entre Plaza San Antonio y calle Siervas de María, así como la correspondiente a Plaza San Antonio (dominio público).

- Parte 12-7 2382007 Parte finca 633, 301 ant. María Puyalto Pocino  
(completar alineaciones: 12ª en Plano 7º, "acciones propuestas").

5.1.2.- Unidad de Ejecución nº. 2.-

Destinada a la obtención de una plaza peatonal de nueva creación y a otras finalidades que se han descrito en el apartado 6 del Listado de Acciones y Motivos, delimitada sobre bienes de un propietario (Dª. María Pilar Murillo Puyalto), esta unidad propone la atribución de aprovechamiento urbanístico en la superficie señalada, equivalente sobre cartografía a 343 m<sup>2</sup> (como máximo), proponiéndose para la misma elevaciones de PB + 4 y la misma tipología constructiva que para la Pza. San Antonio. En compensación por ello, el propietario soportará las vinculaciones de uso público a que se refiere el apartado 6 citado, en la superficie grafada de 12 m. de anchura y cuya longitud abarca desde la acera del vial de acceso hasta la tapia propiedad de la Iglesia, e incluso la afectación al dominio público, si es el caso, respecto de los restos arqueológicos. Del mismo modo, soportará la vinculación del paso bajo vivienda graficado en planos, de 5 m. de anchura, cederá los terrenos afectados a vía pública y costeará la obra de urbanización correspondiente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Ahora bien, la contemplación, por un lado, del artículo 173 del R.G. referido a la reparcelación en los casos de propietario único; y por otro lado, la contemplación del artículo 83.4 que alerta acerca de “las consecuencias sociales y económicas” resultantes de la ejecución de los PERI, y que dispone “la adopción de medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada”, nos lleva a tres conclusiones:

Primera, que el paso peatonal bajo cubierto sólo debe realizarse con simultaneidad a la obra de urbanizadora de la nueva plaza (no antes porque causaría un perjuicio al propietario del inmueble a cambio de nada); y no después, dado que dicho paso asegura un buen acceso a las nuevas viviendas y garantiza su funcionamiento en el mercado.

Segunda, que ni el arquitecto que redacta este Plan ni el Ayuntamiento que lo propone son competentes para establecer en qué momento la operación será rentable y los beneficios compensarán a las cargas, cosa que depende del propio mercado inmobiliario. Es por ello que se prevé el sistema de Compensación como idóneo aunque se trate de un solo propietario, pues dicho sistema garantiza que la iniciativa partirá en todo caso de la propiedad en el momento que ésta lo juzgue oportuno, pues el Plan no establece plazo alguno al respecto. No obstante, por razones justificadas, podría aplicarse el sistema de Cooperación.

Su delimitación, señalada en el Plano nº. 9, será la siguiente:

Fincas catastrales	Registro Propiedad	Propietario
- 12-1 2382007	Finca 633, 301 ant.	María Puyalto Pocino
- 12-2 "	"	"
- 12-4 "	"	"
- 12-5 "	"	"
- 12-6 "	"	"
- 12-7 "	"	"





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

5.1.3.- Unidad de ejecución nº. 3. -

Destinada llevar a cabo la reforma interior en la parte sur de la manzana de nueva creación al Noroeste del Area 44, y por tanto a garantizar el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización que al propietario corresponden.

Se establece como sistema de actuación el de compensación, si bien de forma motivada podrá sustituirse por el de cooperación.

Su delimitación, señalada en el Plano nº. 9, será la siguiente:

Fincas catastrales	Registro Propiedad	Propietario
- 17-1 2483001	12.490	Vicenta Puy Noguero (usufructo), Ramón Torrecilla Puy (n.propiedad)
- 17-2 "	312-N	"
- 17-3 "	"	"

5.1.4.- Unidad de ejecución nº. 4. -

Destinada llevar a cabo la reforma interior en la parte norte de la manzana de nueva creación al Noroeste del Area 44, y por tanto a garantizar el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización del ámbito correspondiente. Todo ello sin perjuicio de que cuando resulten ejecutados los compromisos correspondientes asumidos en el convenio urbanístico suscrito en fecha 7 de agosto de 2001 entre el Ayuntamiento de Barbastro y Construcciones Salamero,S.A., la propiedad únicamente deberá completar la urbanización correspondiente, salvo en todo caso el resultado del proceso equidistributivo.

Se establece como sistema de actuación el de compensación, salvo que ésta resultase innecesaria por las razones señaladas en el apartado anterior.

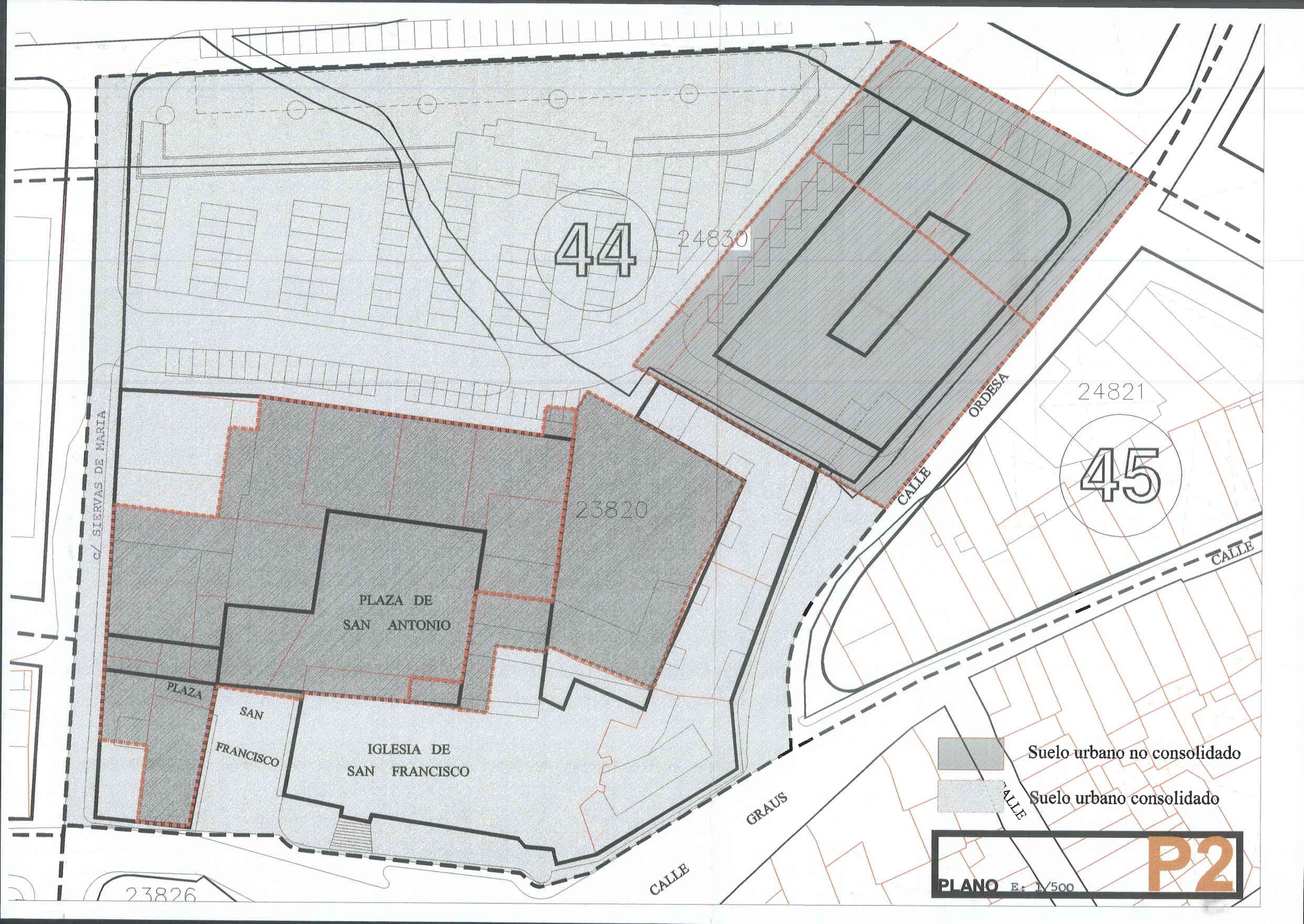
Su delimitación, señalada en el Plano nº. 9, será la siguiente:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Fincas catastrales	Registro Propiedad	Propietario
- 18-1 "	4542-N	Obras y Promociones Valle del Cinca, S.L.
- 19-1 "	3392	Construcciones Salamero, S.A. (Inmobiliaria Parzán,s.a.)





44

24830

24821

45

23820

PLAZA DE  
SAN ANTONIO

IGLESIA DE  
SAN FRANCISCO

PLAZA  
SAN  
FRANCISCO

c/ SIERVAS DE MARIA

CALLE

ORDESA

CALLE

GRAUS

CALLE

Suelo urbano no consolidado

Suelo urbano consolidado

PLANO E. 1/500

P2

23826