



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 *11.12.01.*

Barbastro, *Enero 2002*

El Secretario General.

**PROPUESTA DE MODIFICACION DEL P.G.O.U.
EN LAS AREAS 26 (PROLONGACION AVDA. DE LA MERCED)
Y 31A (LA MILLERA)**

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *definitivamente* por el pleno del Ayuntamiento de **BARBASTRO** en sesión de *1.8.02.*

Barbastro, *5.8.02.*

El Secretario General.

NOVIEMBRE DEL 2001

El presente Pliego contiene la siguiente documentación:

MEMORIA

- 1 . Introducción
- 2 . Antecedentes
- 3 . Objeto
- 4 . Situación actual
- 5 . Justificación de las soluciones adoptadas
- 6 . Sistema de actuación
- 7 . Viabilidad
- 8 . Contenido
- 9 . Tramitación

Anejos a la memoria

- Nº1 : Afecciones vial nueva apertura.
Nº2 : Delimitación Unidad de Ejecución. Ambito y propiedades.
Nº3 : Dictámen del Técnico de Administración General afecto al Area de Urbanismo.
Nº4 : Nuevas fichas Areas 26, 27 y 31A.

PLANOS

- 1 . Situación.
- 2 . Propuesta de ordenación y delimitación U.E.
- 3 . Vial de conexión de la carretera SC-H07 con la Avda. de la Merced, según Proyecto de Urbanización.
- 4 . Afecciones.

MEMORIA

**PROPUESTA DE MODIFICACION DEL P.G.O.U. EN LAS AREAS 26,
PROLONGACION DE LA AVDA. DE LA MERCED, Y 31A, LA
MILLERA**

M E M O R I A

1 . INTRODUCCION

El proyecto de conexión de la Carretera SC-H07 (travesía de Barbastro) con la Avda. de la Merced, redactado por el estudio de ingeniería PROIMUR en Agosto del presente año, contempla un ancho de vial de 15'00 m. en las zonas en que exista aparcamiento y 12'50 metros para el resto. Lo anterior supone una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en las Areas de referencia para las que se había previsto una calle de 12 m. En consecuencia es necesaria la modificación del Plan General previa a la aprobación del referido Proyecto de Urbanización.

Esta modificación del PGOU incluye: la recalificación de la manzana delimitada por el Camino de la Millera y el vial de nueva apertura, la fijación de la cota de origen y referencia de los edificios con fachada a la denominada prolongación de la Avda. de la Merced pertenecientes al Area AO-26, la regularización del ancho del Camino de la Millera y el cambio de posición del paso y zona verde del Area 31A.

2 . ANTECEDENTES

- 1970 : Se inician obras de apertura de nueva calle desde Avda. Ejército Español a C/de la Merced, interrumpidas al poco.
- 28-09-1982 : COMISION MUNICIPAL PERMANENTE
Acuerda solicitar la inclusión de la obra en el Plan de Obras y Servicios.
- 29-09-1982 : INFORME DEL APAREJADOR MUNICIPAL
Interesa destacar la motivación de la obra:
"Sería de gran interés la conexión de la Avda. del Ejército Español con la Avda. de la Merced y Obispo Asensio, pues

ésta conecta con la carretera N-240 con lo que se mejoraría el tránsito rodado del centro de la ciudad, a sus salidas de Huesca y Lérida, siendo además el trayecto más corto".

- 26-01-1983 : Escrito de la Dirección del Colegio Seminario ofreciendo la cesión gratuita de terrenos para la apertura de la nueva calle.
- 25-08-1983 : D.P.H.
Inclusión de la denominada calle Ejército en el Plan Adicional de Obras y Servicios.
- 10-07-1984 : COMISION MUNICIPAL PERMANENTE
Acuerda solicitar a la D.P.H. que la financiación de la C/Ejército sea destinada a la dotación de servicios de terrenos destinados a un nuevo Cementerio.
- 22-10-1984 : COMISION MUNICIPAL DE URBANISMO
Se propone la redacción de un proyecto de ejecución de una calle que vaya desde su entronque con la Avda. de la Merced hasta la Avda. del Ejército Español. Este Proyecto deberá contemplar la explanación y expropiaciones hasta un importe total de 12.600.000 pts. En una segunda fase se ejecutaría el resto.
- 12-03-1985 : AYUNTAMIENTO PLENO
Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la prolongación de la Avda. de la Merced, redactado por los Servicios Técnicos Municipales. Anchura de vial 15 metros (B.O.P. nº 108, 15-05-1985).
- 03-11-1985 : COMISION MUNICIPAL DE URBANISMO
Dictamina favorablemente un nuevo Proyecto de Urbanización del vial de referencia con un ancho de 12 metros.
- 05-05-1987 : COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio.
En éstas se recoge la prolongación de la Avda. de la Merced con un ancho de 12 metros.

3 . OBJETO

La modificación puntual del P.G.O.U. en las Areas 26 y 31A tiene por objeto:

a) La unificación a 15 metros de la anchura de la Avda. de la Merced desde su origen, en Pza. de la Tallada, hasta su entronque con la Avda. del Ejército Español, frente al Colegio Seminario.

b) La delimitación de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que permita el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie.

c) La recalificación como Residencial Suburbana de la manzana delimitada por el Camino de La Millera y el vial de nueva apertura, perteneciente al Area AO-26.

d) El establecimiento de la cota de origen y referencia en Avda. del Ejército Español para los edificios que se construyan en el Area 26, con fachada a la denominada prolongación de la Avda. de la Merced, a los efectos de la medición de la altura de cornisa.

e) Regularización del ancho del Camino de la Millera, tramo Aneto-Vial de nueva apertura a 4'00 metros.

f) El cambio de posición del paso y la Zona Verde del Area 31A.

4 . SITUACION ACTUAL

El tramo Tallada-San Julián, de la Avda. de la Merced, tiene una anchura de 15 m. y se halla completamente urbanizado.

El tramo San Julián-Seminario, se halla sin urbanizar y la anchura prevista en el vigente PGOU es de 12 m.

En el texto refundido de homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio han quedado incluidas en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, parcialmente, las areas siguientes:

Zona 2, Ensanche similar al Casco Antiguo

- UE-AO 26, Prolongación Avda. de la Merced.
- UE-APR 27, La Floresta.

Zona 3, Residencial Suburbana

- UE-APR 31A, La Millera.

En dicha categoría de suelo el aprovechamiento subjetivo será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio.

5 . JUSTIFICACION DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

5.1 Unificación de la anchura de la Avda. de la Merced.

El actual equipo de gobierno de la Corporación Municipal no considera lógico ni conveniente que la Avda. de la Merced y su conexión con la carretera SC-H07 (travesía de Barbastro) tengan dos anchos distintos. Aunque razones económicas hubieran podido motivar, hace unos años, la previsión de un menor ancho para el tramo pendiente de urbanizar, razones urbanísticas y de futuro obligan a respetar los 15 m. de la Avenida existente.

Independientemente de la superficie urbanizada prevista en el Proyecto de Urbanización, las alineaciones exteriores o públicas serán paralelas a una distancia de 15 m.

El trazado del vial de conexión de la carretera SC-H07 (travesía de Barbastro) con la Avda. de la Merced figura en el plano nº3 y en detalle en el Proyecto de Urbanización suscrito por el estudio de ingeniería PROIMUR en Agosto de este año, cuya aprobación se tramita simultáneamente con esta modificación del Plan General pero en expediente separado.

Como consecuencia de la modificación propuesta las fincas experimentan incrementos y disminuciones en relación con las afecciones iniciales, siendo éstas de pequeña entidad tal como puede comprobarse en el Anejo nº1 y plano nº4 de este Pliego.

5.2 Delimitación de Unidad de Ejecución.

Con el fin de posibilitar el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, se delimita la Unidad de Ejecución que figura en el plano nº2 que afecta a las Areas:

AO-26, Prolongación Avda. de la Merced.
APR-31A, La Millera.

y puntualmente a la APR-27, La Floresta.

Se incluye en la U.E. el sistema general viario de conexión de la carretera SC-H07, travesía de Barbastro, con la Avda. de la Merced, por resultar elemento imprescindible para dotar de servicios urbanísticos y acceso rodado a la totalidad de parcelas edificables que lindan con el mismo en las áreas 26 y 31A sin perjuicio de su carácter de sistema general y en virtud de lo dispuesto en los Arts. 18 y 107 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

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. más en concreto en su Anexo nº2 y plano nº4, Zonificación Ciudad, ya se hacía mención a esa categorización de suelo que ahora se ratifica.

En relación con la justificación de delimitación de una Unidad de Ejecución, cesión del 10% del aprovechamiento medio de la U.E. y ventajas de la reparcelación frente a la expropiación, el Arquitecto que suscribe se remite al dictámen emitido por el T.A.G. de esta Area de Urbanismo, que figura en el Anejo nº3 de este Pliego.

Se han incluido terrenos del Area 27 en la U.E. delimitada con el fin de ejecutar el tramo de la calle Aneto paralelo a la prolongación de la Avda. de la Merced, previsto en el PGOU, por considerarlos vinculados técnicamente a la obra principal; de no hacerlo quedaría una calle muy estrecha para el tránsito peatonal y rodado una vez construida la Avenida.

Ambito y propiedades incluidas en la U.E.

Ver plano nº2 y Anejo nº2.

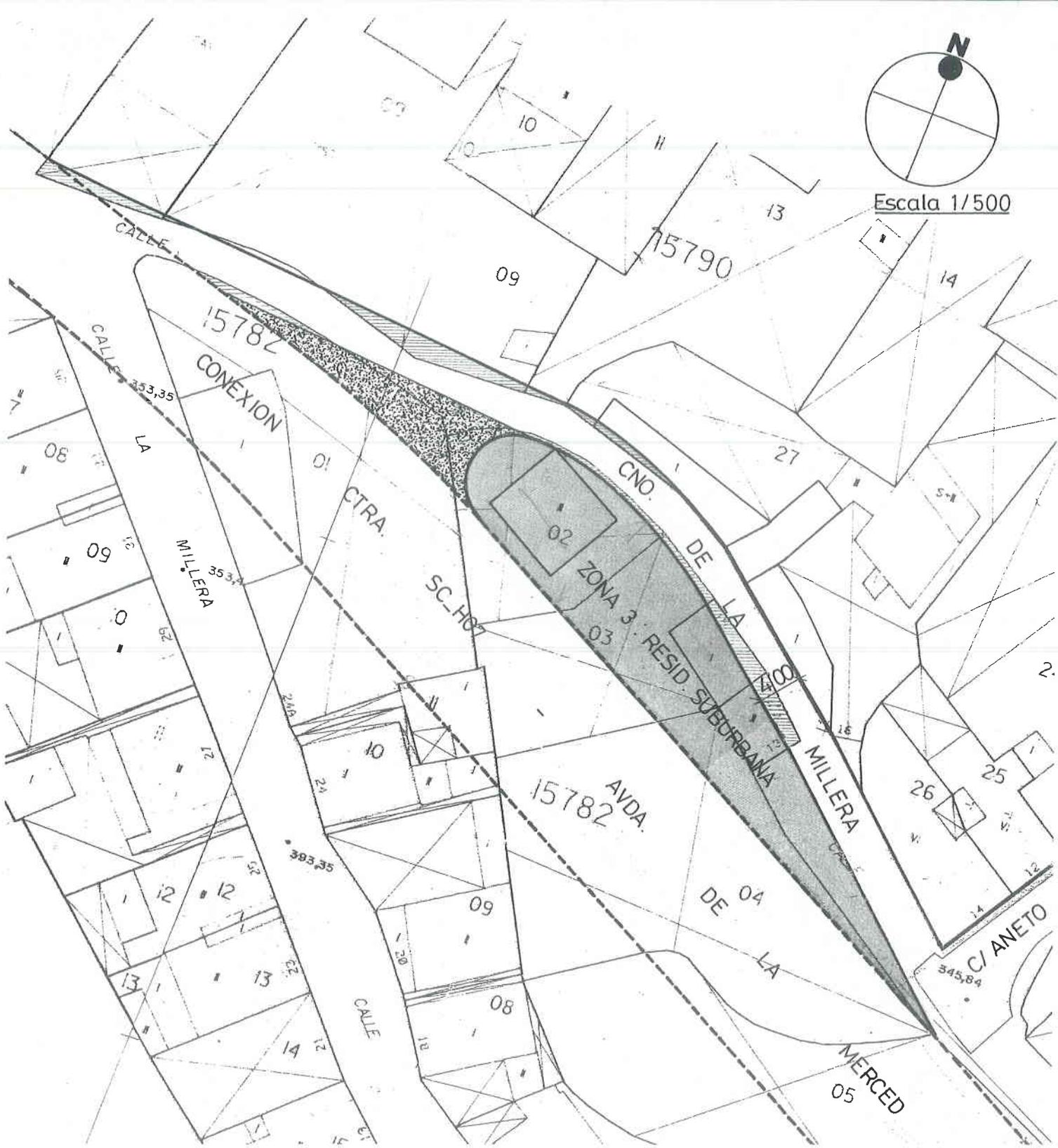
5.3 Recalificación de la manzana delimitada por el Camino de la Millera y el vial de nueva apertura.

La manzana de referencia (ver gráfico adjunto), perteneciente al Area AO-26, calificada de Ensanche similar al Casco Antiguo, se propone recalificarla como Residencial Suburbana e incluirla en el Area 31-A por los motivos siguientes:

- Edificaciones existentes de origen espontáneo y carácter semejante a las del Sector La Millera
- Exiguas dimensiones de las parcelas resultantes que las hacen impropias para la construcción de bloques

y lo que es más importante para los propietarios afectados

- El necesario equilibrio que debe existir en la U.E. delimitada a efectos de cargas y beneficios; incluso por motivos fiscales.



5.4 Altura a cornisa y número de plantas de los edificios que den al vial de nueva apertura pertenecientes al Area AO-26.

La altura a cornisa y número de plantas de los edificios que den a esta calle, se medirán con relación a la cota de origen y referencia de la Avda. del Ejército Español pudiendo alcanzar, en todo caso, dos alturas (PB+1) en relación con la cota de referencia de la prolongación de la Avda. de la Merced.

El criterio es el mismo que el establecido, en su día, por las Normas

Subsidiarias de Planeamiento para el vial de nueva apertura en prolongación de la calle Sto. Domingo hasta la calle Fonz, por el linde Sur del Area AO-10, Coso/Riancho, así como los motivos que lo fundamentaron: congestión de la edificación, pérdida de asoleo, ausencia de espacios abiertos, entre otros, sin beneficio para los intereses de los particulares del Area ni para los generales de la ciudad.

5.5. Regularización de la anchura del Camino de La Millera tramo Aneto-Vial nueva apertura.

En el PGOU no aparece claramente delimitado ni el trazado ni la anchura de esta calle. En el plano nº4 y en el esquema del apartado 5.3 de esta Memoria se regulariza el trazado y se establece un ancho uniforme de 4'00 metros.

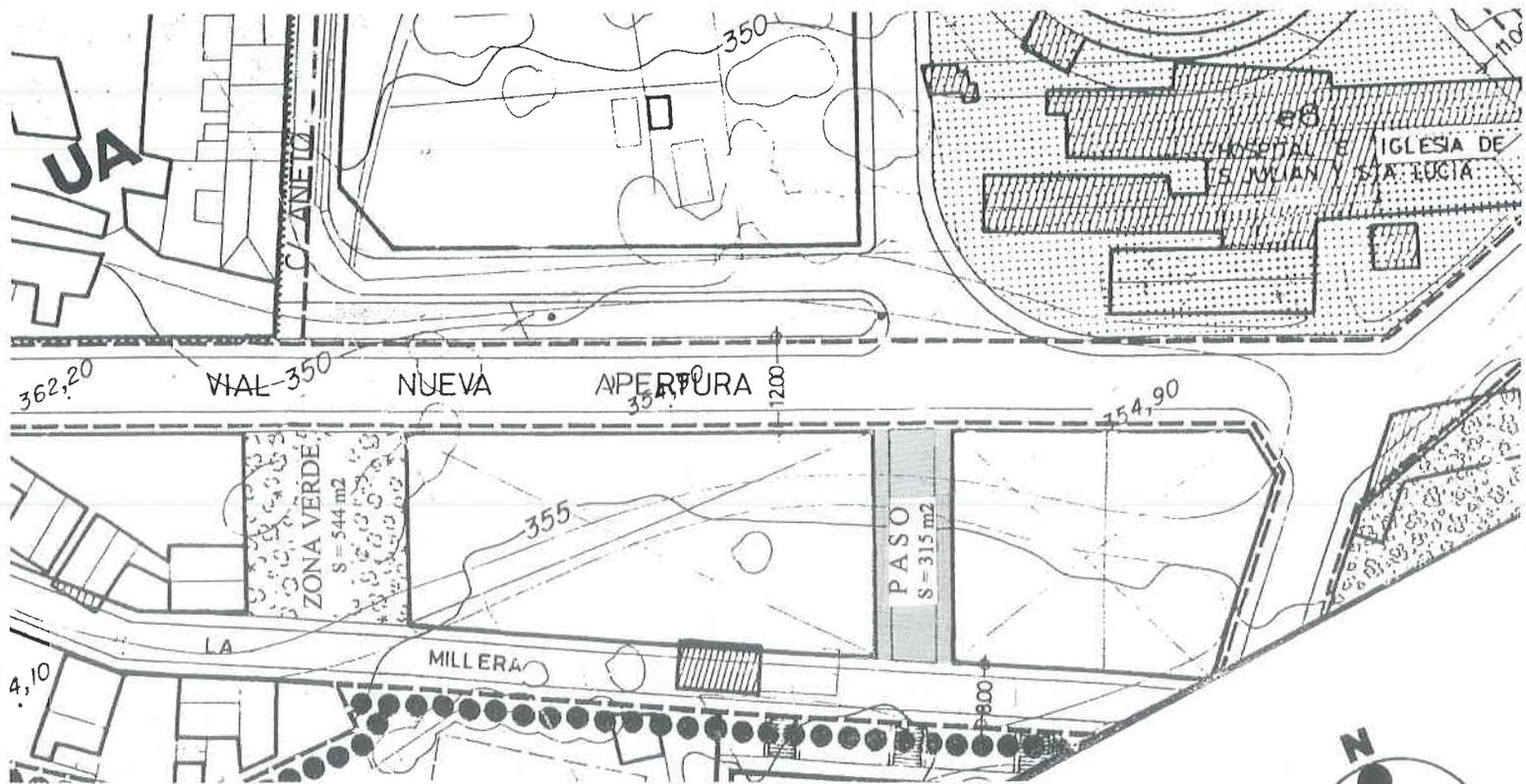
5.6. Cambio de posición del paso y de la Zona Verde del Area 31A.

La zona verde prevista por las NN.SS. en el Area 31A se había dispuesto en prolongación de un paso situado por debajo del vial de nueva apertura y en la que se situaban las escaleras de acceso a la calle La Millera. Al eliminar en el Proyecto de Urbanización el paso subterráneo que ha sido sustituido por una escalera exterior, ya no tiene tanto sentido el mantenimiento de la posición de la Zona Verde de las NN.SS. Por otra parte es interés de la Corporación Municipal la mejora del entorno del conjunto de San Julián, bienes catalogados en el P.G.O.U., así como la preservación de vistas hacia el Conjunto Histórico-Artístico de Barbastro, el Pirineo y las sierras exteriores.

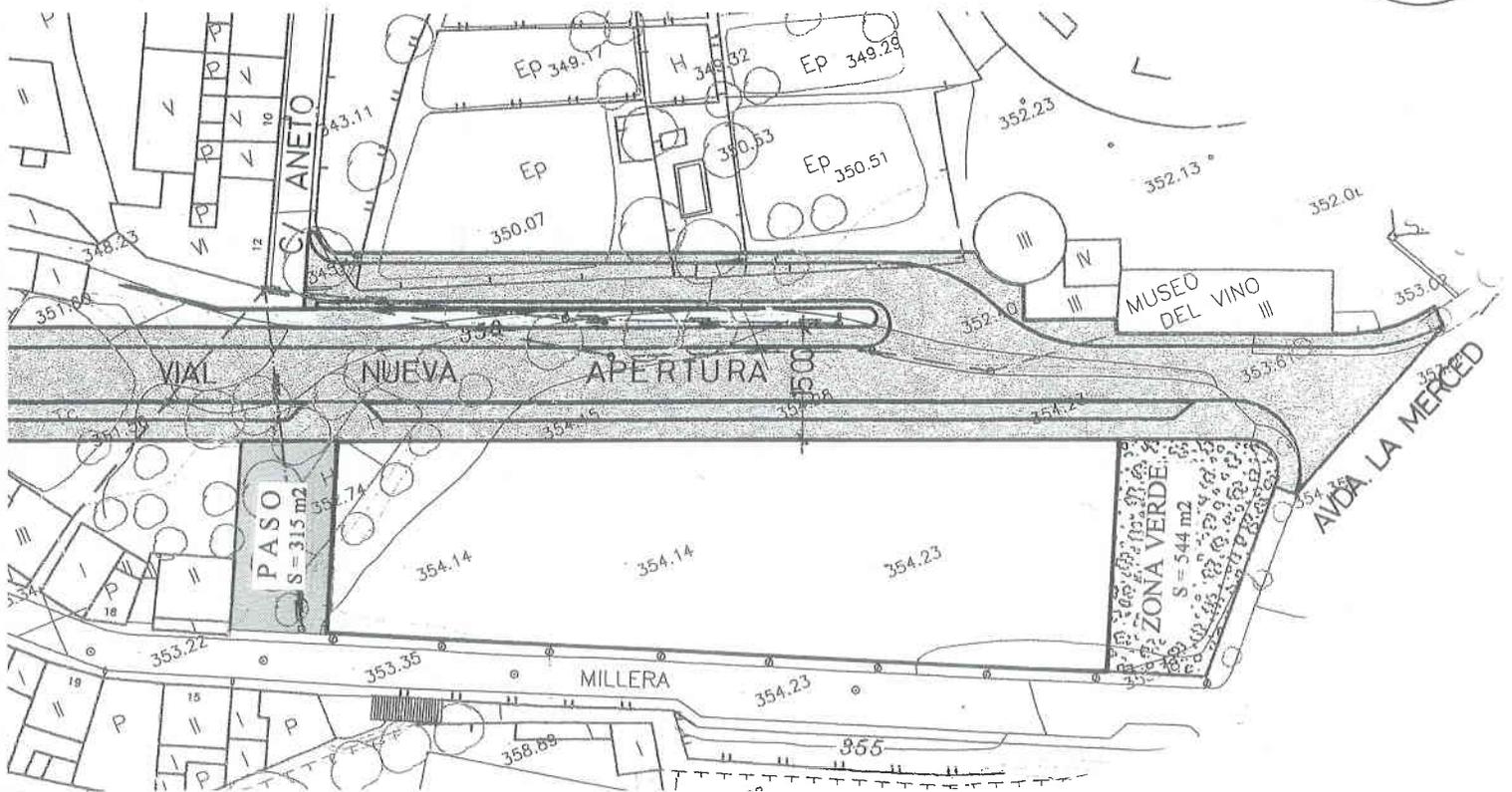
El cambio de localización no supondrá en ningún caso reducción de la superficie prevista en el PGOU, antes de la modificación, ni de la calidad de la Zona Verde. Por el contrario resultará, muy mejorada al situarla en un espacio abierto frente al Sistema General de Zona Verde del entorno del Cementerio.

Así mismo se propone resituar el paso previsto en el Area, en prolongación de la C/Aneto, con el fin de permitir la conexión con la escalinata y separar las futuras edificaciones de las existentes en C/ La Millera.

(Ver gráfico adjunto)



ZONIFICACION SEGUN NSM (1987)



ZONIFICACION SEGUN MODIFICACION PGOU (2001)

6 . SISTEMA DE ACTUACION

Se propone como sistema de actuación el de COOPERACION.

En este sistema, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta con cargo a los mismos las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

La aplicación del sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución.

7 . 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 del suelo, ni tiende a incrementar el volumen edificable de la zona 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.

Por afectar a la posición de la Zona Verde de dominio y uso público prevista en el PGOU, su modificación requerirá informe favorable previo de la Comisión Jurídica Asesora de la DGA.

8 . CONTENIDO

La presente modificación contiene las determinaciones previstas en el Art. 34, por remisión del Art. 35.1 de la L.U.A., con las siguientes observaciones:

- Los usos, intensidades y tipologías edificatorias serán conformes a las condiciones de las zonas correspondientes.

- El trazado, características de las redes de comunicación y servicios, alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos se detallan en el Proyecto de Urbanización de la Conexión de la Carretera SC-H07 con la Avda. de la Merced que se tramita simultáneamente en expediente separado.

- No se establece plazo para la edificación. La reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones, terrenos y su entorno será conforme a las Normas Urbanísticas Municipales.

- El aprovechamiento medio de la U.E. se obtendrá de conformidad con los criterios establecidos en el P.G.O.U. siguientes:

* La superficie edificable de las parcelas viene definida por el resultado de multiplicar la altura, en número de plantas, que le corresponda en función del ancho de la calle, según el punto 1 del artículo 5.2.10, por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y el fondo máximo edificable en cada planta.

* La edificabilidad derivada de las condiciones de posición, ocupación (art. 5.3.7 N.U.) y altura de la edificación (art. 5.3.6. N.U.)

En todo caso, su cuantificación aritmética figurará en el Proyecto de Reparcelación de la U.E. que se redacte.

9 . TRAMITACION

Por tratarse de una modificación aislada se tramitará de conformidad con el procedimiento establecido en el Art. 50, por remisión del Art. 73 apartado 2 de la L.U.A., con los requisitos especiales previstos en el Art. 74.2 de la citada Ley.

Barbastro, Noviembre del 2001
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Fdo.: Antonio Abarca Anoro.

Anejo nº1 : Afecciones vial nueva apertura



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

PROPIETARIO	A F E C C I O N E S (m2)		
	S/N.S.M. (1987) (1)	S/MODIF.PGOU (2001) (2)	DIFER. (2)-(1)
1 - JOINTRE, S.A.	2'71	2'71	0'00
2 - JOINTRE, S.A.	1.317'05	1.353'07	36'02
3 - Bestue Plana, M.L.	173'61	214'75	41'14
4 - Andreu Coronas, J.	198'87	226'73	27'86
5 - Juste Latorre, F.	616'26	639'26	23'00
6 - Eustaquio Mur, J.	1'16	4'41	3'25
7 - Olivar Castellar, M.	34'17	43'17	9'00
8 - Montes Pueyo, C.	113'74	139'99	26'25
9 - Montes Bescos, A.	22'15	43'15	21'00
10 - Olivar Castelar, M.	573'82	589'44	15'62
11 - Laplana Solanilla, E.	0'00	150'34	150'34
12 - Cobo Pelayo, J.J.	28'40	5'90	- 22'50
13 - AYUNTAMIENTO	-----	-----	-----
14 - Tricas Laplana, F.	34'21	2'59	- 31'62
15 - Artigas Villacampa, M.	63'80	11'30	- 52'50
16 - Monclús Riazuelo, L.	105'47	2'97	- 102'50
17 - Franco Malo, J.	26'88	2'13	- 24'75
18 - Franco Malo, J.	31'88	18'13	- 13'75
19 - Planes Ariño, A.	371'10	353'60	- 17'50
20 - Planes Ariño, A.	9'17	9'17	0'00
21 - OBISPADO	194'82	194'82	0'00
22 - Valle Castell, M.L.	0'00	50'81	50'81
23 - Solano Navarro, Hnos.	0'00	29'07	29'07
24 - Domper Vila, J.	0'00	91'09	91'09
25 - Fuster Baldellou, L.	0'00	13'36	13'36

Anejo n°2
Delimitación Unidad de Ejecución:
Ambito y Propiedades



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION

AMBITO Y PROPIEDADES

<u>Propietario</u>	<u>Situación</u>	<u>Parc. Catastral</u>	<u>Superficie (m2)</u>
1 -JOINTRE S.A.	La Millera,1	13787-21	717'10
2 -JOINTRE S.A.	La Millera,2	15782-06	2.069'20
3 -M.L.Bestue Plana	La Millera,16	15782-07	(*) 657'50
4 -J.Andreu Coronas	Aneto,11	15782-05	(*) 519'60
5 -F.Juste Latorre	Aneto,13	15782-04	(*) 772'70
6 -J.Eustaquio Mur	La Millera,24	15782-10	117'00
7 -M.Olivar Castellar	La Millera,24a	15782-11	58'00
8 -C.Montes Pueyo	Aneto,15	15782-03	322'20
9 -A.Montes Bescós	Aneto,17	15782-02	249'30
10 -M.Olivar Castelar	Aneto,19	15782-01	785'40
11 -E.Laplana Solanilla	La Millera,37	13787-06	246'90
12 -J.J.Cobo Pelayo	E.Español,45	15790-08	310'00
13 -AYUNTAMIENTO	La Millera,43	13787-03	2.211'75
14 -F.Tricas Laplana	E.Español,47	15790-07	319'00
15 -M.Artigas Villacampa	E.Español,49	15790-06	391'50
16 -L.Monclús Riazuelo	E.Español,57	15790-02	690'50
17 -J.Franco Malo	E.Español,63	14798-03	345'00
18 -J.Franco Malo	La Millera,28	14798-04	115'90
19 -A.Planes Ariño	La Millera,30	14798-01	843'00
20 -A.Planes Ariño	E.Español,65	14798-02	9'17
21 -OBISPADO	E.Español,79	13787-02	194'82
22 -M.L. Valle Castell	E.Español,9	17795-08	50'81
23 -Hnos.Solano Navarro	E.Español,15	17795-04	29'07
24 -J.Domper Vila	E.Español,17	17795-03	91'09
25 -L.Fuster Baldellou	Aneto,3	17795-19	13'36
26 -J.J. Cobo Pelayo	E.Español,43	15790-09	722'00
27 -A.Albás Español	La Millera,20	15782-09	(*) 204'80
28 -JOINTRE	La Millera,	13787-20'	156'00
29 -I.Seara Puyuelo	La Millera,	13787-26	(*) 337'00
30 -MANCOM. SOMONT.	Cno.R.Zarag.6	13787-23	511'87
31 -J.Castán Buetas	Cno.R.Zarag.4	13787-22	103'00
Dominio Público			5.877'96
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA			20.042'50

(*) - Superficie según corrección ficha catastro.

Anejo nº3

**Dictámen del Técnico General de Administración
afecto al Area Municipal de Urbanismo.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

D. Manuel Rapún Castel, TAG en el Excmo. Ayuntamiento de Barbastro, en relación con la ejecución del vial “prolongación de la Avenida de la Merced” en suelo urbano no consolidado, tiene a bien emitir el siguiente,

INFORME:

Ante la pretensión formulada por la Corporación de ejecutar la obra de urbanización del vial denominado “prolongación de la Avenida de la Merced” que discurre en su integridad por suelo urbano, se estima conveniente considerar algunos aspectos.

En primer lugar, el proyecto de la obra citada, según se ha previsto, exige la modificación del P.G.O.U. para variar la dimensión (anchura) de la vía urbana inicialmente establecida. Este hecho, relevante, exige tomar en cuenta todas las circunstancias que la correspondiente ejecución urbanística ha de plantear.

A tal efecto, se realizan las siguientes apreciaciones:

1ª) El documento “Homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias Municipales” conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2000, delimitaba un área (en sentido amplio) de suelo urbano no consolidado entre las Areas 31-A, 26, y 27, en cuyo centro ha quedado comprendido el vial “prolongación de la Avenida de la Merced”.

De otro lado, el mismo documento de Homologación, ha descrito y trazado un ámbito de ejecución cuya delimitación es coincidente con la correspondiente a la clasificación del suelo en la categoría de urbano consolidado.

El fundamento de dichas determinaciones se ha establecido en la Memoria del citado documento –al que se efectúa expresa remisión-, fundamentalmente en el punto 5, “Determinaciones específicas para cada clase de suelo”. El apartado 2 señala que “se encuadran en la categoría de no consolidado las áreas de suelo urbano en las que concurre alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Ausencia relevante e urbanización y edificación.
- b) Urbanización y edificación disconformes con el planeamiento vigente.
- c) Existencia de sistemas y dotaciones públicas previstas, no obtenidas ni ejecutadas.

(...)”

La fijación concreta respecto de cada Area se ha incorporado en el ANEXO 2 del citado documento.

La categoría de suelo urbano no consolidado ha sido establecida por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, (en adelante L.U.A.) como la propia del



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

suelo urbano sometido a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

2ª) En todo caso, la modificación del P.G.O.U. incluirá también la determinación de que **el suelo referido es suelo urbano no consolidado, en los términos expuestos.**

Como consecuencia de lo expuesto, deben precisarse los deberes de los propietarios, que no son otros que los establecidos en la L.U.A. para este tipo de suelo en el artículo 18. Así, debemos transcribir:

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a **las dotaciones locales**, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las **dotaciones locales y a los sistemas generales** incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma..
- Ceder gratuitamente al Municipio **el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.**

El tercero de los deberes citados ha sido objeto de análisis pormenorizado en el propio documento de Homologación referido, más en concreto, en su ANEXO 2, punto 2.

3ª) La delimitación de todo el ámbito referido como **una unidad de ejecución** es también absolutamente conforme con la L.U.A. por diversas razones. La más evidente es su conformidad con la configuración de aquéllas prevista en el artículo 99 de la L.U.A. La función de la unidad respecto de cada aspecto de la ejecución urbanística debe considerarse en el sentido de que, ésta, puede ser diferenciada entre urbanización, costeamiento de la misma, y obtención de dotaciones.

En todo caso, respecto de esta actuación en un suelo carente de urbanización, las ventajas más evidentes son:

-ordenar todo el proceso de gestión urbanística en el ámbito referido, a la vista de que la urbanización de la prolongación de Avenida de la Merced ha de producir una alteración sustancial de las condiciones urbanísticas del mismo que conviene prever. El resultado de la reparcelación ha de ser muy ventajoso desde el punto de vista de las fincas de resultado que quedarían así perfectamente regularizadas y aptas para la edificación. La esencia y la finalidad de la reparcelación es así evidente. “La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, en su caso” –artículo 124.2 L.U.A.-.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

-obtención de terrenos destinados a dotaciones locales y a sistemas generales. Debe reconocerse que si es la Administración quien ha de asumir la práctica totalidad del costeamiento de la obra de urbanización, resulta equitativa y conforme la cesión obligatoria de dichos terrenos.

- permitir, mediante la equidistribución, la compensación de las afecciones e incidencia del planeamiento sobre las propiedades urbanísticas.

4ª) La inclusión de la vía urbana "Prolongación de la Avenida de la Merced" en la unidad de ejecución a los efectos de la obtención de los terrenos, previo reparto equitativo de beneficios y cargas, es conforme con el ordenamiento vigente. Ello es así sobre la base de varios fundamentos:

a) El artículo 18, letra c, establece el deber de ceder los terrenos destinados a dotaciones locales y a sistemas generales. Este artículo guarda una absoluta correspondencia con el artículo 14.2.b de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.

b) La obtención de las dotaciones locales y de los sistemas generales en suelo urbano no consolidado debe realizarse mediante su inclusión o adscripción, si aquéllos estuvieran en otra clase de suelo, en una unidad de ejecución, conforme al artículo 107.a de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

c) El propio Plan General de Ordenación Urbana establece la obtención de los sistemas generales mediante "actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación", de conformidad con lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón.

d) La vía urbana "Prolongación de la Avenida de la Merced" ejerce una función urbanística de dotación local evidente, porque ha de permitir a los terrenos adyacentes o colindantes materializar el aprovechamiento que el planeamiento atribuye a las parcelas edificables y, les confiere, mediante su ejecución, los servicios urbanísticos propios del suelo urbano como clase. En definitiva, existe una vinculación económica y funcional básica entre los aprovechamientos lucrativos de las parcelas referidas y el vial a que se hace referencia, sin que sea posible ni procedente su incorporación a otra unidad reparcelable.

e) Los sistemas generales previstos en el P.G.O.U. abarcan exclusivamente las calzadas del viario correspondiente cuando las áreas contiguas son edificables como en este caso. En este caso, además, la línea de área se ha trazado sobre la propia línea de edificación o fachada.

5ª) Procede, además, fijar **el sistema de actuación urbanística** en la unidad de ejecución. En principio, resulta coherente y fundada la aplicación de la modalidad de actuación administrativa directa, pues existe iniciativa pública respecto de la obra urbanizadora y ésta alcanza a todo el ámbito de suelo urbano no consolidado de que se trata. Tal modalidad exige optar entre el sistema de cooperación y el de expropiación. La elección deberá realizarse tras contemplar las circunstancias y efecto que cada uno comporta. La aplicación del sistema de cooperación se corresponde correctamente con la concurrencia en el caso de la iniciativa pública y con la preservación y ordenación para la edificación de los aprovechamientos lucrativos de titularidad privada. De otro



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

lado, este sistema además introduce un componente integrador de los intereses particulares que no los elimina.

Debe advertirse que la aplicación de la técnica reparcelatoria ha de producir un efecto atenuado porque los costes de urbanización resultarán minorados hasta casi desaparecer, lo cual introduce rentabilidad directa respecto de las fincas resultantes y minora enormemente las cargas de la actuación; el equilibrio entre ambas se produce.

Es lo que tiene a bien informar, no obstante, la Corporación con su superior criterio, acordará lo que estime procedente.

Barbastro, 27 de noviembre de 2001

Anejo nº4

Nuevas fichas Areas 26, 27 y 31A

PLANO : 10 HOJA: 14/15 SUPERFICIE : 13.015 m ² DELIMITACION: N - CTRA. HUESCA S - LA MILLERA E - LA FLORESTA O - CTRA. N/240	AREA : PROLONGACION AVDA. DE LA MERCED SUELO: URBANO CONSOLIDADO (*) ZONA: 2. ENSANCHE SIMILAR A C.A.	AO 26
---	--	------------------------

CONDICIONES PARTICULARES:

Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/ 14-15, modificación año 2.001
Se deberán proyectar porches en las plantas bajas de las obras de nueva edificación con fachada a la Avda. del Ejército Español. El ancho libre interior de los mismos será como mínimo de tres (3) metros.

En ningún caso se permitirá la edificación de solares que den frente a la prolongación de la Avda. La Merced, en tanto no se urbanice la calle. Para los solares que den frente simultáneamente a la Avda. del Ejército Español y a la Avda. posterior, se permitirá la edificación:

- a) En Planta baja desde la línea de fachada a la Avda. del Ejército Español a una línea que una los puntos medios de los linderos laterales.
- b) En plantas piso, en un fondo edificable máximo de catorce (14) metros, a contar desde la línea de fachada a la Avda. del Ejército Español.
- c) La altura a cornisa y número de plantas de los edificios con frente al nuevo vial en prolongación de la Avda. de la Merced, se medirá con relación a la cota de origen y referencia de la Avda. del Ejército Español pudiendo alcanzar en todo caso los SEIS (6) METROS y dos plantas (PB+1). No se autorizan áticos.

La altura a cornisa y número de plantas de los edificios con frente al antiguo camino de la Millera (de 4 m. de anchura) no superará los SEIS (6) METROS y las dos plantas (PB+1), no autorizándose áticos.

Se delimita una unidad de ejecución entre las áreas AO-26 y APR-31 A para las que se deberá redactar, al menos, un Estudio de Detalle.

(*) Salvo la U.E. delimitada en el Area.

PLANO : 10 HOJA: 15 SUPERFICIE : 21.560 m ² DELIMITACION: N - EST. AUTOBUSES S - LA MILLERA E - VIA TAURINA O - P.AV.LAMERCED	AREA : VIA TAURINA SUELO: URBANO CONSOLIDADO(*) ZONA: 2. ENSANCHE SIMILAR AL C.A.	APR 27
--	--	-------------------------

CONDICIONES PARTICULARES:

A los efectos previstos en el artículo 4.4.5. de las N.U., se deberá redactar un Estudio de Detalle de la U.E. delimitada, con las condiciones que se indican:

- 1.- Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/15, modificación año 2.001
- 2.- Los edificios con fachada a la Avda. del Ejército Español tendrán porches en planta baja, de las características que se establezcan en el Estudio de Detalle.
- 3.- Se proyecta una calle de nueva apertura que circunda parcialmente el conjunto de la Plaza de Toros y Hospital de San Julián.
- 4.- Se ha previsto la mejora y acondicionamiento de la Plaza de Toros.
- 5.- La altura a cornisa y número de plantas de los edificios que den frente a la C/ Aneto no superará los NUEVE (9) METROS y las TRES PLANTAS (PB+2)

(*) Salvo la U.E. delimitada en el Area.

PLANO : 10 HOJA: 14/15

SUPERFICIE : 11.440 m²

DELIMITACION:

N - LA FLORESTA S - C. ESCOLAPIOS

E - CEMENTERIO O - C. ESCOLAPIOS

AREA : LA MILLERA

SUELO: URBANO CONSOLIDADO (*)

ZONA: 3. RESIDENCIAL SUBURBANA

APR

31A

CONDICIONES PARTICULARES:

A los efectos previstos en el artículo 4.4.5. de las N.U., se deberá redactar un Estudio de Detalle de la U.E. delimitada entre las Areas AO-26 y APR-31 A con las condiciones que se indican:

- 1.- Las alineaciones serán las señaladas en el plano de referencia 10/14-15, modificación año 2001.
- 2.- Se podrán autorizar Estudios de Detalle de partes del área, siempre que se ajusten a manzanas completas.
- 3.- Serán de reparcelación obligatoria los terrenos comprendidos entre la calle La Millera y la prolongación de la Avda. de La Merced.
- 4.- El espacio libre privado correspondiente a la manzana delimitada por el vial de nueva apertura, C/ La Millera y el camino Real de Zaragoza, resultante de la aplicación del Art. 5.3.7. de las N.U., se localizará junto a la zona verde prevista por el PGOU (modificación de 2.001).

(*) Salvo la U.E. delimitada en el Area.