

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 27-08-2002

Barbastro, 2 de septiembre 2002

El Secretario General. Acod.

**PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U.
EN EL AREA 11, CAMINO DE MONZON**

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente, por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 27.2.03.

Barbastro, 10.3.03.

El Secretario General.

AGOSTO DEL 2002

El presente pliego contiene la siguiente documentación:

MEMORIA

1. Objeto
2. Antecedentes
3. Situación actual
4. Ámbito de actuación
5. Descripción de la propuesta. Justificación de las soluciones adoptadas.
6. Condiciones de la nueva edificación
7. Procedimiento de obtención de los sistemas locales
8. Viabilidad
9. Tramitación
10. Conclusión

Anejos a la memoria

- A.1: Providencia Alcaldía
- A.2: Relación de propietarios afectados
- A.3: Escrito del Jefe del Servicio de Conservación de Bienes Inmuebles de la D.G.A.
- A.4: Programa de necesidades correspondiente a la sede para oficina delegada del Gobierno de Aragón en Barbastro
- A.5: Reportaje fotográfico

PLANOS

1. Situación
2. Estado actual
3. Plano de afecciones
4. Plano de ordenación

M E M O R I A

**PROPUESTA DE MODIFICACION DEL P.G.O.U. EN EL AREA 11,
CAMINO DE MONZON**

M E M O R I A

1. OBJETO

En cumplimiento de lo ordenado por el Sr. Alcalde mediante Providencia de fecha 16-08-2002 (Anejo nº 1) se redacta la propuesta de modificación del P.G.O.U. de referencia.

La misma tiene por objeto la ejecución de una actuación urbanística de rehabilitación o reforma interior, de iniciativa pública, con las siguientes finalidades:

- a) Construcción de la oficina Delegada del Gobierno de Aragón en Barbastro.
- b) Modificación y ampliación de la plaza pública prevista por el Plan General en el Area 11.
- c) Ensanchamiento de viales para mejora de la accesibilidad.
- d) Modificación de la categoría de suelo urbano no consolidado y de la previsión del sistema de actuación, previa delimitación de una unidad de ejecución.

2. ANTECEDENTES

- | | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27-05-2002: | Dictámen de la Comisión Informativa de Urbanismo relativo a delimitación de unidad de ejecución, fijación del sistema de actuación y relación de bienes y derechos a ocupar en el Area 11, CAMINO DE MONZON, del PGOU. |
| 29-05-2002: | Dictámen de la Comisión Informativa de Urbanismo relativo a la ordenación detallada de la manzana delimitada por las calles Conde y Saso Saurina, prevista en el PEPRI del Casco antiguo. |

3. SITUACION ACTUAL

El Area 11, perteneciente al antiguo cuartón del Camino de Monzón, presenta las siguientes características:

- Tipología edificatoria: Viviendas unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras, con poca fachada y gran fondo.
- Situación: en proceso de congestión, con problemas de accesibilidad, marginalidad y ausencia total de zonas verdes o espacios libres públicos.
- Gestión: Por sustitución de la edificación.
- Intensidad: Edificabilidad mayor de 1'50 m²/m²s y ocupación de hasta el 100%.

4. AMBITO DE ACTUACION

Ver planos núms. 3 y 4

Con las finalidades enunciadas en el apartado 1 de esta memoria se delimita un ámbito de actuación que haga posible la operación urbanística ideada, así como la suscripción de un convenio de colaboración entre Ayuntamiento y Diputación de Aragón para la cesión de terrenos destinados a la construcción de sede de la oficina delegada y servicios del Gobierno de Aragón en Barbastro.

El Ayuntamiento ha adquirido la mayoría de las fincas incluidas en la U.A., con el fin de facilitar la actuación urbanística.

- Superficie fincas de titularidad municipal	1.811'99 m ²
- Superficie fincas de titularidad privada	876'81 m ²
- Superficie viario existente	391'60 m ²
<hr/>	
- Superficie ámbito de actuación	3.080'40 m ²

En Anejo nº 2 se relacionan las fincas urbanas incluidas en el ámbito de actuación.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

5.1. Construcción de un edificio para la oficina delegada del Gobierno de Aragón en Barbastro.

El Arquitecto Jefe del Servicio de Conservación de Bienes Inmuebles del Departamento de Presidencia y Relaciones Institucionales del Gobierno de Aragón, en escrito de fecha 16 de julio del 2002, considera viable el proyecto de un edificio para la sede de la oficina delegada y servicios de la Diputación General de Aragón en Barbastro en los solares recientemente adquiridos por el Ayuntamiento para este fin.

Dichos solares son los correspondientes a los números 21, 23 y 25 de la calle Conde, situados frente a la nueva plaza pública prevista en la presente modificación del P.G.O.U.

Se hallan pendientes de adquisición por este Ayuntamiento las fincas urbanas correspondientes a los números 27 y 29 de la mencionada calle Conde y 9 de San Hipólito, afectadas por el ensanchamiento de viales y el acceso a sótano del nuevo edificio público. Este dispondrá de un porche de TRES (3) METROS de anchura a lo largo de la C/ Conde y de una rampa de acceso a sótano para automóviles que no deberá afectar a la planta baja del inmueble, en atención al programa de necesidades planteado por los Servicios Técnicos del Departamento de Presidencia de la D.G.A. (Anejo nº 4).

A los efectos pertinentes, la Sede delegada del Gobierno de Aragón en Barbastro tendrá la consideración de Uso dotacional, clase: equipamiento comunitario/ servicios de la administración, de los definidos en el Art. 2.2.51 de las Normas Urbanísticas Municipales.

5.2. Modificación y ampliación de la plaza pública prevista en las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las NN.SS. habían previsto una plaza de aproximadamente 25x35 metros en la calle Conde, ampliando su anchura, a eje de la misma, con objeto de mejorar las condiciones medioambientales del área.

La nueva plaza tendrá una superficie de 1328'40 m², muy superior a la anterior, con la observación de que no se incluye la parte proporcional de la C/ Conde (Ver planos núms 2 y 3) y se dispone entre las C/ Conde y Saso Saurina. Parte de los terrenos afectados antes por plaza se verán afectados ahora por el Equipamiento público previsto (oficina de la D.G.A.)

Esta plaza estará dotada de 24 plazas de aparcamiento y una zona libre pública arbolada con el fin de mejorar las condiciones medioambientales y paisajísticas del mismo, y pueda servir como lugar de encuentro de los vecinos del barrio

5.3. Ensanchamiento de viales para mejora de la accesibilidad.

Con esta finalidad, y en el ámbito de actuación, los solares correspondientes a los números 11 a 29 y 16 a 20 de C/ Conde y 8 a 14 de la C/ San Hipólito, se ven afectados por el ensanchamiento de viales. La calle Conde pasará a tener una anchura mínima de 7 metros, con sobrecanchos en sus encuentros con las calles Oncinellas y San Hipólito que favorezcan los giros. La de San Hipólito es objeto de regularización; y la de la Saso y Saurina experimentará un ensanchamiento frente al aparcamiento en batería proyectado (Ver planos nº 3 y 4)

5.4. Modificación de la categoría de suelo urbano no consolidado y de la previsión del sistema de actuación, previa delimitación de una unidad de ejecución.

La ficha del Area AO-11, "Camino de Monzón", del Plan General de Ordenación Urbana, establece "la creación de una plaza en la calle Conde, ampliando el ancho de la calle a eje de la misma, con objeto de mejorar las condiciones medioambientales del área".

En la Homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Barbastro, documento “texto refundido”, aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 18 de septiembre de 2000, se definió como suelo urbano No consolidado (exigente de una UE –unidad de ejecución-, AO 11, “Camino de Monzón”) el ámbito configurado por la plaza pública prevista en el P.G.O.U. a que se hace referencia en el apartado anterior. Todo ello, en los términos del artículo 99.1 de la Ley Urbanística de Aragón, que establece una relación directa entre la ejecución del planeamiento urbanístico mediante unidades de ejecución, por el sistema de actuación correspondiente, y el suelo urbano no consolidado,

No obstante, se dan tres circunstancias que hacen innecesaria e inviable la delimitación de una unidad de ejecución y por tanto la propia inclusión de dicho suelo en la categoría de urbano no consolidado. A saber,

a) La práctica totalidad de los terrenos de propiedad particular, afectados por la implantación de la dotación referida en el P.G.O.U. vigente, han sido obtenidos mediante adquisición voluntaria de las partes intervinientes, es decir, particulares propietarios y Ayuntamiento de Barbastro. Los terrenos que restarían para completar dicho espacio dotacional son perfectamente obtenibles por aplicación del procedimiento expropiatorio ordinario.

b) La aplicación, en este caso, de la operativa derivada de la delimitación de unidades de ejecución, y su consecuencia lógica, la obtención por cesión obligatoria y gratuita de las superficies dotacionales de titularidad pública, no es procedente, por cuanto en la superficie objeto de homologación como suelo urbano no consolidado no se comprenden terrenos con aprovechamiento lucrativo privado que permitan la práctica del proceso de equidistribución, resultando por tanto equivalente o indistinta la delimitación de una unidad de ejecución ejecutable por expropiación y la expropiación directa o asistemática para la obtención de dotaciones.

c) A la vista de las condiciones reales existentes en el ámbito afectado en el que el objetivo urbanístico básico es la renovación y reforma interior, no se considera procedente gravar los inmuebles con cargas urbanísticas derivadas del proceso de equidistribución, cuando además, las superficies precisas de destino público, tal y como se ha indicado en el punto primero, han pasado ya a la titularidad municipal.

Por todo ello se propone la inclusión de las superficies comprendidas en el ámbito de ordenación ahora modificado como suelo urbano consolidado y la eliminación, por tanto, de la exigencia de delimitación de una unidad de ejecución.

6. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Serán de aplicación las condiciones establecidas en los Artículos 5.1.4 a 5.1.18 de las Normas Urbanísticas Municipales, ambos inclusive, con las siguientes prescripciones:

1) La altura máxima de la edificación, en plantas y metros a la cornisa, en el ámbito de actuación, se establece en PB+3 y 12'00 metros, con la siguiente salvedad: para los edificios existentes no afectados por el ensanchamiento de viales se respeta su número de plantas y metros a la cornisa. En caso de sustitución o reestructuración total adaptarán su altura a la establecida con carácter general.

2) El edificio para la oficina delegada y servicios de la D.G.A. cumplirá las condiciones de las oficinas (Arts. 2.2.43 a 2.2.50, ambos inclusive) de las Normas Urbanísticas Municipales y demás disposiciones de aplicación.

3) En el caso de que las circunstancias lo aconsejarán, debajo de la plaza pública podría edificarse un aparcamiento subterráneo público con las condiciones de los estacionamientos y garajes en los edificios establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales y demás disposiciones concordantes.

7. PROCEDIMIENTO DE OBTENCION DE LOS SISTEMAS LOCALES.

La transmisión al Ayuntamiento de Barbastro de los terrenos vinculados a sistemas locales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

- a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.
- b) Mediante procedimiento negociado.

8. 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. No supone incremento de edificabilidad, por el contrario reduce ésta en una proporción próxima al 16% (Ver cuadro de superficies de las parcelas netas); dota al sector de mayores espacios libres y servicios, lo que redundará en un mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos y mejora las condiciones medioambientales, paisajísticas y de accesibilidad.

Por último, el hecho de que el Ayuntamiento haya adquirido la mayoría de las fincas incluidas en el ámbito de actuación ha de posibilitar sin duda, la actuación urbanística.

Superficie parcelas netas:

- Antes de la modificación..... 1961'19 m²
- Después de la modificación..... 1065'10 m²

9. TRAMITACION

Por tratarse de una modificación aislada del PGOU. 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.

10. CONCLUSION

La operación urbanística prevista en el Area 11 del PG.O.U. es, sin duda, una apuesta decidida por la regeneración de este antiguo cuartón de la ciudad, aquejado de graves problemas de congestión accesibilidad y obsolescencia que debería verse continuada por futuras actuaciones, algunos de ellas contempladas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo (PEPRI) en fase de redacción.

En Barbastro a 22 de Agosto del 2002

Los Arquitectos,

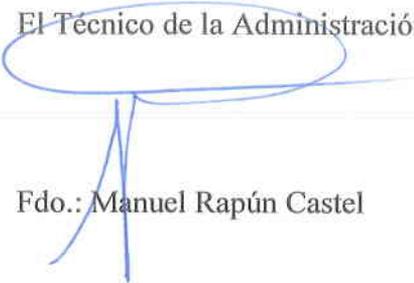


Fdo.: Ana Torres Buil



Fdo.: Antonio Abarca Anoro

El Técnico de la Administración Gral.,



Fdo.: Manuel Rapún Castel

Anejo n° 1: Providencia de Alcaldía



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

PROVIDENCIA DE ALCALDIA

Estando prevista la construcción de edificio destinado a la Oficina Delegada del Gobierno de Aragón en Barbastro, en las inmediaciones de las calles Conde, Saso Saurina y San Hipólito,

DISPONGO:

Requerir de los Servicios Técnicos Municipales la redacción de propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el área 11, Camino de Monzón, al objeto de:

- a) Construcción de la Oficina Delegada del Gobierno de Aragón en Barbastro.
- b) Modificación y ampliación de la plaza pública prevista por el P.G.O.U. en el área 11.
- c) Ensanchamiento de viales para mejora de la accesibilidad.
- d) Modificación o, en su caso, eliminación de la Unidad de Ejecución delimitada en suelo urbano no consolidado del Area 11.

Barbastro, 16 de Agosto de 2.002
EL ALCALDE-PRESIDENTE,



Fdo.: Antonio Cosculluela Bergua

Ante mí,
El Secretario General,

6

Anejo n° 2: Relación de propietarios afectados.

FINCAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

PROPIETARIO	REF* CATASTRAL	CALLE	Nº	M ² AFECTADOS
1.- Excmo. Ayuntamiento	23806-11	Conde	25	105
2.- Excmo. Ayuntamiento	23806-12	Conde	23	372
3.- Excmo. Ayuntamiento	23806-13	Conde	21	265
4.- Excmo. Ayuntamiento	23792-05	Conde	18	44'5
5.- Excmo. Ayuntamiento	23792-06	San Hipólito	12	43'6
6.- Excmo. Ayuntamiento	23792-07	San Hipólito	14	118'5
7.- Excmo. Ayuntamiento	23792-12	Saso y Saurina	21	863'39
SUPERFICIE TOTAL DE LAS FINCAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL.....				1811'99 m2

FINCAS DE TITULARIDAD PRIVADA

PROPIETARIO	REF ^a CATASTRAL	CALLE	Nº	M2 AFECTADOS
1.- Mur Solans, Juan y Otro	23806-02	Gral. Ricardos	4	33'36
2.- Maza Torres, Marcelino	23806-08	San Hipólito	8	34
3.- Sampietro Campo, Ramón	23806-09	San Hipólito	10	33
4.- Buil Biescas, Francisco	23806-10	Conde	27	34
5.- Arnal Girón, Agueda	23806-14	Conde	17	59
6.- Ibercaja Pelegrín Agapito, M ^a	23806-15	Conde	15	48
7.- Garreta Serra, Pilar	23806-16	Conde	13	123
8.- Arnal Durán, Gloria	23806-17	Conde	11	118
9.- Benedicto Auseron, Fernando	23792-14	Conde	16	186'05
10.- Benedicto Auseron, Fernando	23792-11	San Hipólito	22	201'56
11.- Sese Pera, Antonio	23792-08	San Hipólito	16	6'84
SUPERFICIE TOTAL DE LAS FINCAS DE TITULARIDAD PRIVADA.....				876'81 m2

Anejo n° 3:

**Escrito del Jefe del Servicio de Conservación de Bienes
Inmuebles de la D.G.A.**

**ASUNTO: PROYECTO EDIFICIO SEDE DELEGADA GOBIERNO DE
ARAGÓN EN BARBASTRO. (HUESCA).**

Una vez realizados los primeros croquis, se constata la viabilidad del solar propuesto por el Ayuntamiento de Barbastro.

Esta evaluación se ha realizado teniendo en cuenta una anchura de calle de aproximadamente 7,00 m y un porche en Planta Baja de 3,00 m de anchura (que sería conveniente mantener a ser posible).

Se ha tenido en cuenta que el Ayuntamiento ejecute un aparcamiento subterráneo en la plaza desde el que se pueda acceder al Sótano del edificio en cuestión. Este aspecto se considera muy importante, ya que si no se realizase sería muy dificultoso encajar las necesidades del Programa en Planta Baja, debido al gran espacio que necesitaría la rampa del garaje.

De todas las maneras, para poder comenzar el Proyecto (con la intención de iniciar las obras el año próximo), es imprescindible saber con certeza las siguientes cuestiones, ya que afectan de forma determinante a la solución a elegir:

- Decisión sobre la ejecución del aparcamiento de la plaza.
- Alineaciones y límites definitivos del solar.

Se adjuntan unos croquis previos.

Muchas gracias y quedamos a la espera de sus noticias para comenzar el Proyecto.

Zaragoza, 16 de Julio de 2002
EL JEFE DEL SERVICIO DE CONSERVACION
DE BIENES INMUEBLES



Fdo. : Elías del Pino Jiménez

Anejo nº 4: Programa de necesidades correspondientes a la sede para oficina delegada del Gobierno de Aragón en Barbastro.

SEDE DELEGADA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN EN BARBASTRO

PROGRAMA DE NECESIDADES

Tras conversaciones con las personas que se indican en cada apartado, se ha elaborado el siguiente "Pre-Programa" de necesidades con objeto de que, una vez sea evaluado se emita la conformidad de cara a la próxima visita que, el próximo día 6/05/02, realizaremos al Ayuntamiento de Barbastro, para concretar las necesidades existentes y poder redactar el consiguiente Convenio y el Proyecto de Ejecución.

1.- OFICINA DELEGADA. (Ref. Agustín G^a Inda (5361))

- Despacho Dirección.		18.00 m2.
- Administrativo.		10.00 m2.
- 2 Auxiliares.	9 m2.	18.00 m2.
- Auxiliar en Registro.		9.00 m2.
- Archivo.		15.00 m2.
- Sala multiusos. (Compatible)		<u>30.00 m2.</u>
TOTAL SUPERFICIE UTIL		100.00 m2.
SUP. CONSTRUIDA APROX.		160.00 M2.

2.- O.C.A. (Ref. Enrique Cebrián 5361 y Javier Larraz) AGRICULTURA.-

- Coordinador Agricultura		15.00 m2.
- Coordinador Veterinario		15.00 m2.
- Coordinador Medio-Ambiental.		15.00 m2.
- 3 Veterinarios.	12 m2	36.00 m2.
- 3 Agentes de Extensión Agraria.	12 m2.	36.00 m2.
- 3 Administ y Auxil.	10 m2.	30.00 m2.
- Recepción, espera .		20.00 m2.
- 1 Serv. Duchas Limp.		30.00 m2.
- Archivo.		15.00 m2.
- Laboratorio		10.00 m2
- Almacén		15.00 m2.
- Sala Reuniones		<u>20.00 m2</u>
TOTAL SUPERFICIE UTIL		257.00 m2
SUP. CONSTRUIDA APROX.		340.00 M2

SANIDAD.

- 2 Veterinarios.	12 m2	24.00 m2.
- 3 Agentes de Protección Naturaleza. (un despacho)		20.00 m2.
- Archivo.		<u>12.00 m2.</u>
TOTAL SUPERFICIE UTIL		56.00 m2.



SUP. CONSTRUIDA APROX. **85.00 M2**

3.- I.N.A.E.M. (Ref. Secretario del INAEM, Javier Masa (5769) y Manuel Edo (825244))

- Despacho Dirección.	17.00 m2.
- Espacio de trabajo para 6 personas con público.	80.00 m2.
- Sala de cursos para 15 personas.(se puede compartir).	25.00 m2.
- Archivo.	<u>20.00 m2.</u>
TOTAL SUPERFICIE UTIL	132.00 m2.

SUP. CONSTRUIDA APROX. **200.00 M2**
(La superficie mínima que estiman en Planta Baja es de 120 m2.)

4.- ESPACIOS COMUNES

INSTALACIONES

Informática	12.00 m2
Cuarto Eléctrico	8.00 m2.
Cuarto Agua	6.00 m2.
Climatización	20.00 m2.
Ascensores	<u>16.00 m2.</u>
TOTAL SUPERFICIE UTIL	62.00 m2.

CIRCULACIONES

Vestíbulo Entrada y Ordenadores		35.00 m2
3 Vestíbulos Planta y Aseos	25.00	<u>75.00 m2</u>
TOTAL SUPERFICIE UTIL		110.00 m2

SUP. CONSTRUIDA APROX. **280.00 M2**

SUP. CONSTRUIDA APROX.	1.065.00 M2.
-------------------------------	---------------------

APARCAMIENTOS.

O.C.A. 6 Vehículos.+ 3 de los Agentes Forestales

Zaragoza 31/05/02

Vº.Bº.

El Jefe de Servicio
Conservación Bienes Inmuebles

El Director General Organización,
Inspección y Servicios

Elías del Pino Jiménez

Anejo n° 5: Reportaje fotográfico.

FOTO 1: Vista aérea del espacio destinado a plaza pública. Al fondo la C/ Saso y Saurina y tipología de la vivienda unifamiliar entre medianeras.



FOTO 2: Situación actual: estado ruinoso de las edificaciones, obsolescencia, deterioro de la imagen urbana.



FOTO 3: Estado de las fincas adquiridas por el Ayuntamiento para su cesión a la D.G.A. para edificación de la sede de la oficina delegada del Gobierno de Aragón en Barbastro.

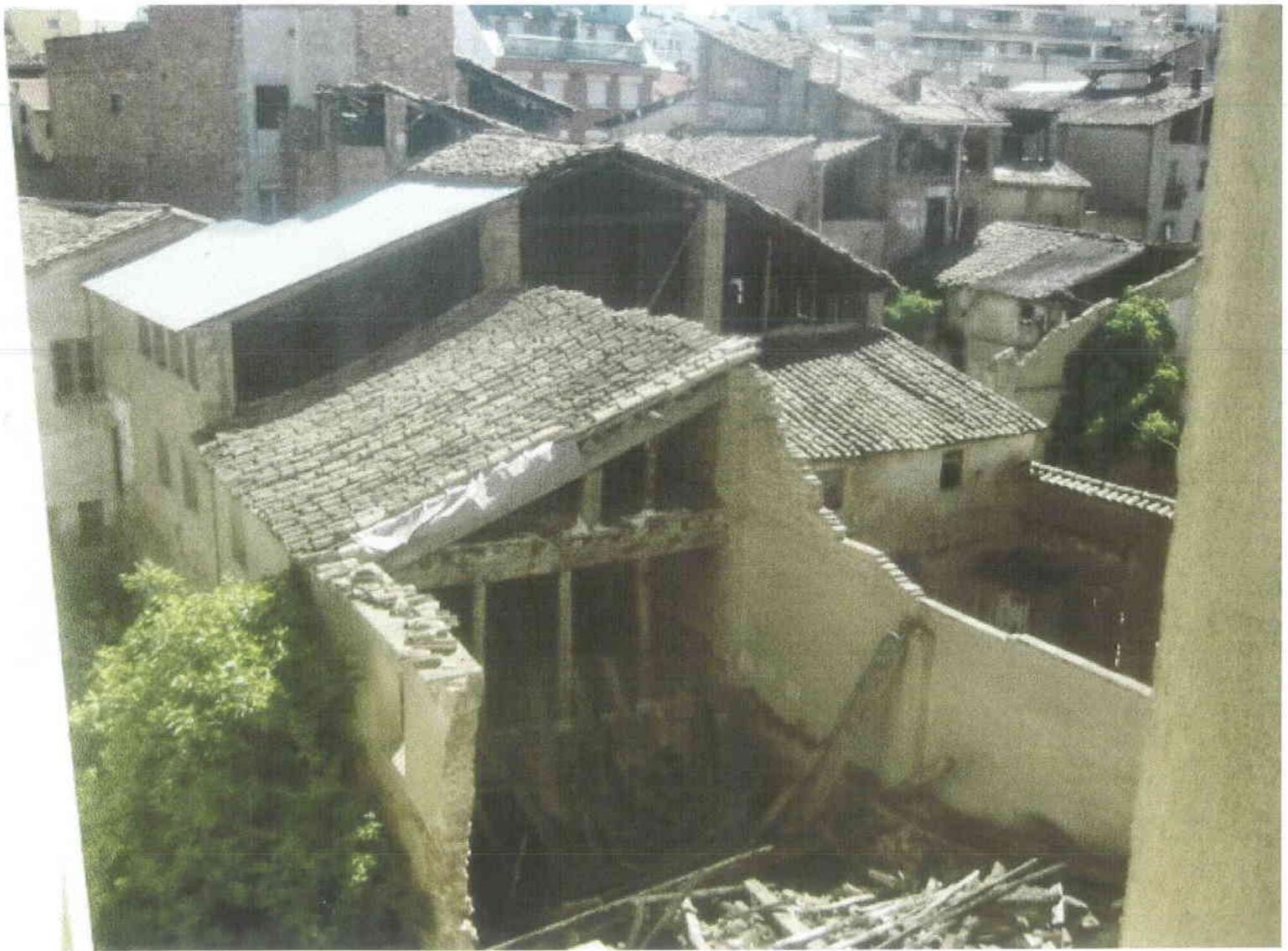


FOTO 4: Aparición de nuevas tipologías edificatorias, viviendas colectivas en bloque, que contrastan con la tradicional de la vivienda unifamiliar entre medianeras.

Las fincas situadas en la parte inferior de la imagen (C/ Conde) se afectan para ensanchamiento del vial y mejora de la accesibilidad



FOTO 5: C/ Conde- C/ Añisclo- C/ Saso y Saurina, en su relación con la plaza.



PLANOS