

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 24 DE MAYO DE 2007

Barbastro, JUNIO DE 2007

El Secretario General

AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.
EN EL AREA 26 "PROLONGACIÓN AVDA. DE LA MERCED"
(Modificación nº 41 Plan General)

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 31-3-09

Barbastro, Abril 2009

El Secretario General.

MAYO 2007



El presente pliego contiene la siguiente documentación :

1. MEMORIA

- 1.1 Introducción.
- 1.2 Objeto.
- 1.3 Situación urbanística.
- 1.4 Justificación de las soluciones adoptadas.
- 1.5 Condiciones de la nueva edificación.
- 1.6 Viabilidad
- 1.7 Tramitación

Anejos a la Memoria

- Anejo 1 . Aclaración cuestiones planteadas por la C.P.O.T. a la modificación del PGOU en las Areas 26 y 31 A.
- Anejo 2 . Informe técnico de condiciones urbanísticas de finca sita en Avda. del Ejército Español, 59.
- Anejo 4 . Nueva ficha del Area AO-26.

2. PLANOS

De Información

- 1 . Situación / Ordenación s/NSM'87
- 2 . Zonificación s/PGOU'2000⁽¹⁾
- 3 . Modificación PGOU en las Areas 26 y 31A.
- 4 . E.D. de la U.E. delimitada en las Areas 26 y 31A.

De Ordenación

- 5 . Modificación PGOU en el Area 26 (2007)
- 6 . Pendiente longitudinal calle nueva apertura. Esquema de alturas.

⁽¹⁾ Homologación como PGOU de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro (Huesca) aprobada por la C.P.O.T. con fecha 18/09/2000



1. MEMORIA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL AREA 26, "PROLONGACIÓN AVDA. DE LA MERCED"

1. MEMORIA

1.1 Introducción

En cumplimiento de lo ordenado por el Sr. Alcalde en Providencia de fecha 8 de Mayo del 2007 se redacta la presente modificación puntual del PGOU en el Area AO-26, "Prolongación de la Avda. de la Merced".

1.2 Objeto.

La modificación tiene por objeto :

- a) La eliminación de los porches⁽¹⁾ de la Avda. del Ejército Español, lado impares, previstos por las NSM (hoy PGOU), en el Area.
- b) La regularización de la anchura del vial transversal a la Avda. del Ejército Español, a la altura del nº 59 de la misma, a la vista de las contradicciones del planeamiento.
- c) La remodelación de una porción de suelo urbano consolidado que la modificación del PGOU en las Areas 26 y 31A remitía a planeamiento ulterior.
- d) La modificación de las condiciones particulares de la ficha del Area AO-26 en coherencia con la eliminación de porches en la Avda. del Ejército Español y el cambio de categoría de suelo, de urbano no consolidado a consolidado, al haber concluido el proceso integral de urbanización en el Area 26.

1.3 Situación urbanística.

Desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio, en Mayo de 1987, han sido aprobados los instrumentos de desarrollo que afectan al Area, que se relacionan a continuación :

Fecha	Organo	Extracto contenido
18-09-00	C.P.O.T.	Homologación de las NSM como PGOU ⁽²⁾
01-08-02	Ayuntamiento	Modificación del PGOU en las Areas 26 y 31A ⁽³⁾
01-08-02	Ayuntamiento	Proyecto de urbanización de la Avda. de la Merced, tramo Hospital de San Julián-Seminario ⁽⁴⁾
03-03-05	Ayuntamiento	E.D. de la UE delimitada en las Areas 26 y 31A ⁽³⁾
11-04-05	Decreto 549-A/2005	Proyecto de reparcelación



OBSERVACIONES :

(1) Porches previstos en la planta baja de las edificaciones de nueva construcción con fachada a la Avda. del Ejército Español.

(2) En el expediente de homologación de las NSM como PGOU se establecen para el Area 26 dos categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado, con la observación hecha en el apartado 5.1.5 de dicho expediente para la segunda categoría de suelo.

(3) En el plano de ordenación 10, hojas 14 y 15, de las NSM de 1987 figuraba un vial de aproximadamente 8 m. de anchura entre la Avda. del Ejército Español y la prolongación de la Merced, entre los nº 59 y 61 de la primera de las avenidas.

En el plano nº 2, de la modificación del PGOU en las Areas 26 y 31A, del 2002, ese mismo vial se halla grafiado con una anchura de 5 m. sin que la reducción de la misma figurara entre los objetivos de la modificación del PGOU (2002) por lo que ahora existe contradicción entre las determinaciones del planeamiento.

A la problemática de este vial se refiere el informe técnico de condiciones urbanísticas de finca urbana sita en Avda. del Ejército Español, 59, que figura en Anejo nº 2.

(4) Aprobados el E.D. de la U.E. delimitada en las Areas 26 y 31A, los Proyectos de Reparcelación de la misma y de Urbanización de la Avda. de la Merced, tramo Hospital de San Julián – Seminario, y habiéndose entregado al uso las obras de urbanización de la avenida, los terrenos colindantes han adquirido la categoría de Suelo Urbano Consolidado, siendo en consecuencia edificables, salvo una pequeña porción de Suelo Urbano Consolidado, con frente al Camino de la Millera, remitida a planeamiento ulterior (Ver Anejo nº 1, plano nº 1).

1.4 Justificación de las soluciones adoptadas.

1.4.1 De la eliminación de porches de la Avda. del Ejército Español.

La condición particular nº 2 de las fichas de las Areas 26 y 27 establece la obligatoriedad de construir porches en las plantas bajas de las obras de nueva edificación, con la observación de que la prescripción sólo afectaba al lado de los impares según el plano de ordenación nº 10, hojas 14 y 15, del PGOU, lo que podría considerarse una vinculación o limitación singular para los propietarios de fincas de este lado de la calle.

La condición anterior constituía un objetivo de las N.S.M. que veinte años después de su aprobación definitiva no se ha alcanzado ni en una mínima parte. Los motivos de este, podríamos decir “fracaso”, habría que buscarlos entre los siguientes :

- El alto grado de consolidación de la edificación, en ambos lados de la calle, y el insignificante proceso de sustitución habido hasta la fecha.

- La viabilidad de los porches previstos en el Plan General dependía en buena medida de la existencia de un proyecto unitario que afectase a un número considerable de parcelas y dicho proyecto no ha existido.

En consecuencia se propone la eliminación de los porches previstos en el lado de los impares de la Avda. del Ejército Español, en los suelos urbanos consolidados de las



Areas AO-26, Prolongación de la Avda. de la Merced, y APR-27, La Floresta, pudiendo eliminarse o no en el ámbito del suelo Urbano No Consolidado del Area 27.

1.4.2 Regularización de la anchura del vial transversal a la Avda. del Ejército Español, situado entre los números 59 y 61, de la misma.

Por lo expuesto en la observación 3 del apartado 1.3 y en el informe técnico de condiciones urbanísticas de finca urbana sita en Avda. del Ejército Español, 59, apartado 1, alineaciones y rasantes del vial de nueva apertura, anejo a esta Memoria, se propone la unificación de la anchura del vial de referencia a 6 metros dados los aspectos contradictorios del planeamiento en ella advertidos.

La modificación propuesta podría tener las siguientes consecuencias :

1) La reducción a 6 metros de la anchura del tramo de calle no afectado por la U.E. delimitada en el Suelo Urbano No Consolidado de las Areas 26 y 31A , que según las NSM era de 8 m, podría suponer un incremento de la edificabilidad, próximo a los 200 m²t, y en consecuencia un beneficio para el propietario de la parcela catastral 1478-03, correspondiente al nº 61 de la avenida.

2) Por el contrario, la ampliación a 6 m. de la anchura del tramo del vial afectado por la UE delimitada en el Suelo Urbano No Consolidado de las Areas 26 y 31A que según el E.D. correspondiente era de 5 m. puede suponer una reducción del aprovechamiento de 54 m²t, y en consecuencia un perjuicio para la reparcelada R-05.

3) La regularización podría suponer un perjuicio para el propietario de la parcela 15790-01, correspondiente al nº 59 de la Avenida del Ejército Español, por la aproximación del edificio del otro lado de la calle y consiguiente empeoramiento de las condiciones de asoleo, que sin embargo no afectaría a la condiciones de edificación de la finca.

Consideraciones :

1ª) No parece lógico el mantenimiento de dos anchuras (8 y 5 metros) para un vial de tan solo 37 metros de longitud.

2ª) La adopción de la primera de las anchuras, 8 metros, tendría la virtud de restablecer la solución original de las N.S.M. pero podría dar lugar a indemnizaciones y a un desajuste de la reparcelación efectuada en la UE delimitada en las Areas 26 y 31A, que sólo podría ser corregido a costa del patrimonio municipal del suelo o más concretamente de la parcela municipal, en la que se materializó la cesión del 10% del aprovechamiento medio, sino se quiere extender el perjuicio a la totalidad de los propietarios incluidos en la UE.

3ª) La adopción de la segunda de las anchuras (5 metros) para toda la calle supondría desajustes importantes en las alturas de las edificaciones y un exceso de aprovechamiento para el propietario de la parcela 14798-03.



4ª) Desde el punto de vista funcional no sería necesaria una anchura mayor de 6 m., considerando el desnivel existente entre las avenidas del Ejército Español y de la Merced, próximo a los 6 m., que obligaría a disponer una escalera al final de la calle y que en consecuencia confiere a ésta un carácter que no puede ser otro que el peatonal si acaso con acceso restringido para vehículos de servicio y residentes.

5ª) Los más perjudicados por la regularización serían el propietario de la finca correspondiente al nº 59 de la Avda. del Ejército Español, que vería empeoradas las condiciones de asoleo de su inmueble, y, el patrimonio municipal del suelo, aunque en menor medida que si el ancho adoptado fuera 8 metros, por lo expuesto en la consideración 2ª, con la observación de que en el primero de los casos el ensanchamiento del vial se hace en todo caso a costa del propietario de la finca situada al otro lado de la calle.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, se propone regularizar la anchura del vial previsto entre las avenidas del Ejército Español y de la Merced, a la altura de los nº 59 y 61 de la avenida citada en primer lugar, a 6 metros con la condición de que en ningún caso podrá suponer incremento de edificabilidad.

1.4.3 De la remodelación urbana propuesta.

Con el fin de completar las determinaciones específicas del PGOU en el Suelo Urbano Consolidado, a las que se refiere el Art. 32 del RDLUA, se formula la propuesta de ordenación que figura en detalle en el plano de ordenación nº 5.

Afecta a la totalidad de la parcela catastral nº 15790-27 y parcialmente a la superficie de las parcelas 15790-13 y 15790-14.

La edificación se ordena en un bloque de 14 metros de fondo, separado de la alineación exterior o pública, y altura máxima a cornisa de 6 metros, medidos desde la cota de origen y referencia establecida en el punto medio del lindero frontal, y número de plantas PB+1+EC. El espacio no ocupado por la edificación se destinará a espacio libre privado.

1.5 Condiciones de la nueva edificación.

Para las fincas incluidas en la UE delimitada en las Areas 26 y 31A serán de aplicación las condiciones del ED correspondiente, con la afeción derivada de la regularización de la anchura del vial transversal a la que se refiere el apartado 1.4.2.

Para las fincas no incluidas en la UE anterior serán de aplicación las condiciones de la Zona 2, Ensanche similar al C.A. salvo para la porción de terreno para la que se formula propuesta de remodelación para la que serán de aplicación las condiciones del apartado 1.4.3 y de detalle del plano de ordenación nº 5.



1.6 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 que requiera para aprobarla la previsión de mayores espacios libres.

1.7 Tramitación.

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

Barbastro, Mayo del 2007
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,


Fdo.: Antonio Abarca Anoro.





Anejo nº 1

Aclaración de cuestiones planteadas por la C.P.O.T. a la modificación del PGOU en las Areas 26 y 31A



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO



De : Arquitecto Municipal
A : Sra. Concejal Delegada de Urbanismo

ASUNTO : MODIFICACION DEL PGOU EN LAS AREAS 26 (PROLONGACION AVDA. DE LA MERCED) Y 31A (LA MILLERA).

REQUERIMIENTO DE LA C.P.O.T.

INFORME TECNICO

Como aclaración de las cuestiones planteadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio relativas a la modificación del Plan General de referencia se redacta el presente Pliego.

Plano de calificación del suelo en el que se delimitan los ámbitos incluidos en la U.E. y aquellos sometidos a E.D. de las tres áreas objeto de modificación.

Ver plano nº1 adjunto.

En él figura la delimitación de una U.E. en Suelo Urbano No Consolidado que afecta a las áreas:

- AO-26, Prolongación Avda. de la Merced.
- APR-31, La Millera, y puntualmente
- APR-27, La Floresta

aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 11 de Diciembre del 2001.

Dicha delimitación tiene por objeto la gestión del vial de conexión de la carretera SC-H07 (travesía de Barbastro) con la Avda. de la Merced

Debe observarse que no se incluyen en la U.E. delimitada las porciones de Suelo Urbano Consolidado perteneciente al Area 26 y Suelo Urbano No Consolidado perteneciente al Area 27 (salvo una pequeña superficie de esta última) remitidas a planeamiento ulterior (E.D.) por no tener dependencia funcional directa con la urbanización del nuevo vial.

Se estima innecesaria la formulación de E.D. en el Suelo Urbano No Consolidado del Area 26, no remitido a planeamiento ulterior, considerando que con la regulación contenida en las Normas Urbanísticas Municipales puede culminarse el proceso urbanístico.

La necesidad o innecesidad de formulación de E.D. en el Area 31A se



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO



pospone a la aprobación del Proyecto de Reparcelación previsto.

En el plano nº2 de la propuesta de ordenación del expediente de modificación del PGOU se señalan en color las áreas afectadas por la actuación urbanística.

Con lo anterior se estima haber cumplimentado las cuestiones a), b) y d) planteadas por la C.P.O.T.

Edificabilidad de los solares del Area 26 con frente a la prolongación de la Avda. de la Merced.

Alturas sobre rasante en metros a la cornisa y número de plantas, según posición:
- De 6 a 9 metros
- De PB+1 a PB+2

Edificabilidad sobre rasante : 8.583 m2t

Cambio de posición de la zona verde del Area 31A.

El cambio de localización de la Zona Verde del Sistema Local del Area 31A, 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 y del Equipamiento Comunitario del Complejo de San Julián y de la Pza. de Toros, relacionado con la cultura y el ocio.

Garantiza las vistas de San Julián, la Catedral, las sierras exteriores y el Pirineo, desde al Camino Real de Zaragoza.

Ver plano nº3 adjunto.

Es lo que tiene el honor de informar,
En Barbastro a 11 de Abril del 2002
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



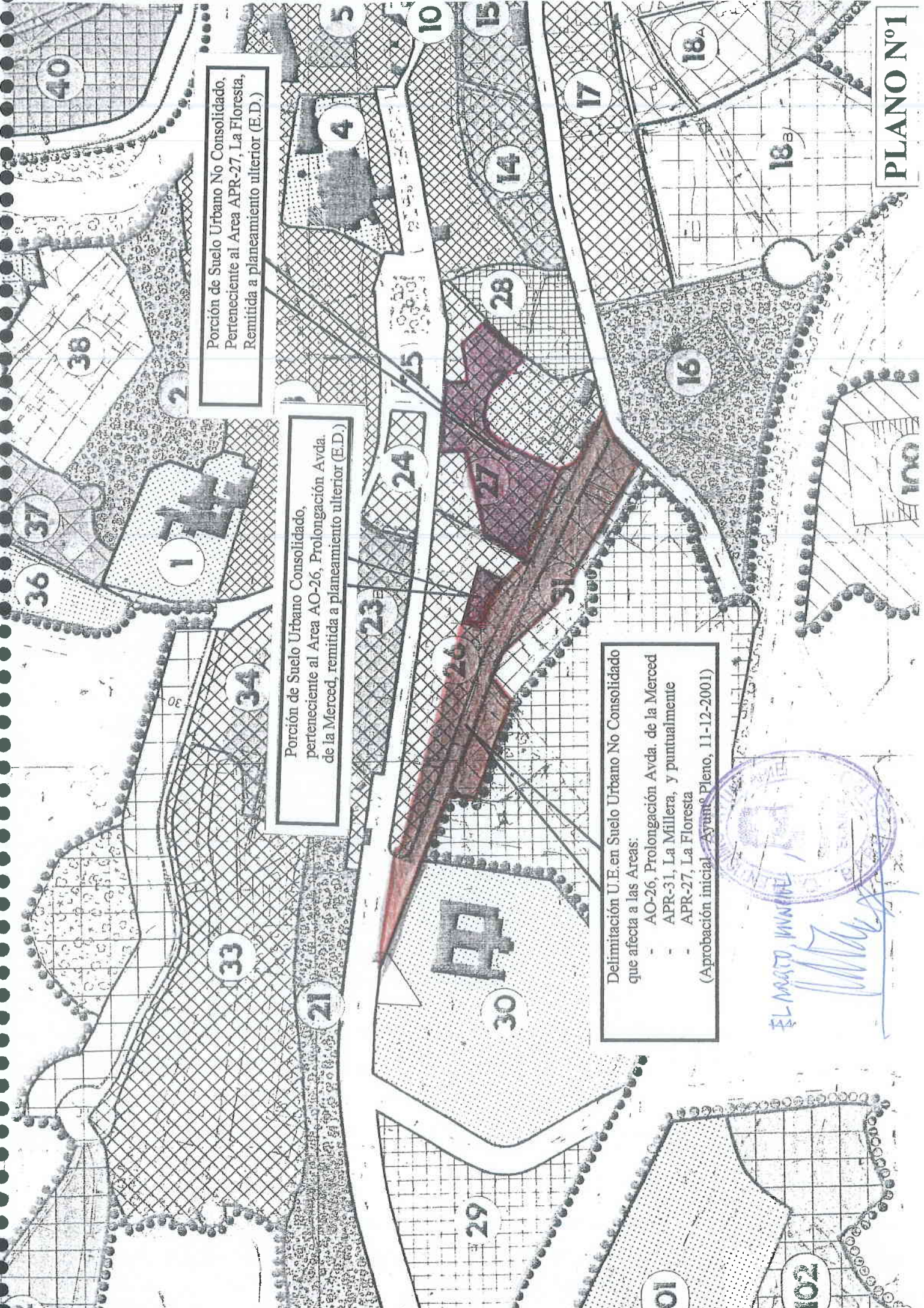
Fdo.: Antonio Aparca Anoro

Porción de Suelo Urbano No Consolidado.
Pertenece al Área APR-27, La Floresta,
Remitida a planeamiento ulterior (E.D.)

Porción de Suelo Urbano Consolidado,
pertenece al Área AO-26, Prolongación Avda.
de la Merced, remitida a planeamiento ulterior (E.D.)

Delimitación U.E. en Suelo Urbano No Consolidado
que afecta a las Áreas:
- AO-26, Prolongación Avda. de la Merced
- APR-31, La Millera, y puntualmente
- APR-27, La Floresta
(Aprobación inicial - Ayuno Pleno, 11-12-2001)

EL MAGDO MARIN
[Signature]





Anejo nº 2

Informe técnico de condiciones urbanísticas de finca sita en
Avda. del Ejército Español, 59



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO



OFICINA TECNICA

De : Arquitecto Técnica Municipal

A : Sr. Concejel Delegado de Urbanismo

CONDICIONES URBANISTICAS 2006

ASUNTO : CONDICIONES URBANÍSTICAS DE FINCA URBANA SITA EN AVDA. DEL EJÉRCITO ESPAÑOL, 59.

INFORME TECNICO

En relación con la solicitud de condiciones urbanísticas de la finca de referencia y las propuestas de edificación formuladas por D. Francisco Sánchez Solans, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 146 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón, el Arquitecto que suscribe informa lo siguiente :

Parcela catastral de la que se solicita condiciones urbanísticas : 15790-01

Se dan por reproducidas las condiciones urbanísticas, las particulares de la ficha del Area correspondiente y las de la nueva edificación, conocidas por lo demás por el interesado pues se mencionan o figuran anejas a su solicitud.

La cédula urbanística entraña la resolución de aspectos indeterminados y contradictorios, algunos suscitados por el interesado, que requieren pronunciamiento previo del órgano municipal competente, el cual los resolverá mediante dictamen motivado, en virtud de lo dispuesto en el Art. 1.4.29 de las Normas Urbanísticas Municipales.

1) Alineaciones y rasantes del vial de nueva apertura.

Las alineaciones del vial serían las señaladas en el Plano de Ordenación 10/14-15 de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 5 de Mayo de 1987.

En dicho plano no figura la rasante del vial ni acotada la anchura del mismo. No obstante la medición sobre plano da una anchura aproximada de 8 m.

En el Proyecto de Reurbanización de la Avda. del Ejército Español, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 5-03-1991, la calle de nueva apertura aparece iniciada con una anchura de 10 m. (7 m. de calzada y sendas aceras de 1'50 m.) sin que en la Memoria del Proyecto de Urbanización figure justificación alguna, aparte de la incapacidad de los Proyectos de Urbanización para modificar determinaciones de los Planes Generales.

Por su parte en el plano del catastro de urbana aparece grafiado un vial o paso a fincas de 5 metros de anchura, la misma que figura en la modificación del PGOU en la U.E. delimitada en las Areas 26 (Prolongación del Avda. de la Merced) y 31 A (La Millera) aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 1-08-2002, por lo que ahora subsiste imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas pues se podría considerar que la calle tiene dos anchuras : una de 8 m., primer tramo desde Ejército



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Español, y otra de 5 m. en su prolongación hasta Avda. de la Merced, que requiere interpretación del Planeamiento.

En relación con la anchura del vial el criterio de este Arquitecto es que debiera ser la establecida por el Plan original (NSM 87) pues la modificación de las mismas en las Areas 26 y 31 A no tenía como objetivo la modificación de la anchura de este vial secundario, sino, entre otros, la unificación a 15 metros de la anchura de la Avda. de la Merced.

En ningún caso la anchura adoptada podría suponer incremento de edificabilidad en los solares con frente al nuevo vial ni ser inferior a 6 metros, pues en este último caso la altura reguladora máxima no podría alcanzar las tres plantas dando lugar a diferencias de altura de más de una planta en las edificaciones del tramo de calle, lo que no sería conforme con lo dispuesto en el Artículo 3.1.51 de las Normas Urbanísticas Municipales.

En relación con las rasantes del nuevo vial, de las dos propuestas presentadas se estima la 2ª ⁽¹⁾ más conforme con la ordenación de volúmenes a la que se refiere este informe al tratar de la anchura del vial, con la condición de que su pendiente longitudinal vendrá condicionada por la cota real de la prolongación de la Avda. de la Merced en el cruce con la calle de nueva apertura.

En todo caso, la modificación de la anchura del vial requeriría la modificación puntual del PGOU en las Areas correspondientes. El señalamiento de rasantes podría hacerse desde un E.D.

2) Porches en el lado impares de la Avda. del Ejército Español.

Con motivo del desarrollo del Area APR-27, La Floresta, se ha planteado la eliminación de porches en la Avda. del Ejército Español, lo que requerirá la modificación del PGOU. En ningún caso dará lugar a incremento de edificabilidad.

3) Altura a cornisa y número de plantas.

La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa será conforme con la autorizada por el Art. 5.2.10, con la siguiente condición : en los edificios que den frente a la prolongación de la Avda. de la Merced la altura máxima autorizada es de PB+2, 9 m, no autorizándose áticos.

CONCLUSIONES

El solar no podrá ser edificado hasta tanto no se den cumplimiento a las condiciones siguientes :

1) Anchura del vial de nueva apertura.

Requiere pronunciamiento previo del órgano municipal competente dados los aspectos contradictorios del planeamiento. Se propone resolver de conformidad con lo

⁽¹⁾ Pendiente longitudinal uniforme del 13'30% desde su origen en la Avda. del Ejército Español.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

expuesto en el apartado 1 de este informe. En su caso, podría ser necesaria la modificación puntual del PGOU.

2) **Rasante del vial de nueva apertura.**

En el caso de modificación del PGOU la rasante del vial podría establecerse en la misma. En ausencia de ésta, mediante E.D.

3) **Carácter.**

Las características del vial y la seguridad del tráfico aconsejan su uso peatonal, y de un modo restringido el acceso rodado para residentes.

4) **Altura a cornisa y número de plantas.**

De conformidad con lo expuesto en el apartado 3 de este informe.

5) **Otras condiciones.**

Las del Art. 4.4.6 de las Normas Urbanísticas Municipales.

En Barbastro a 15 de Mayo del 2006
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo.: Antonio Abarca Anoro.



Anejo nº 3
Nueva ficha del Area AO-26.

PLANO : 10 HOJA: 14/15

SUPERFICIE : 13.015 m²

DELIMITACION:

N - CTRA. HUESCA S - LA MILLERA

E - LA FLORESTA O - CTRA. N/240

AREA : PROLONGACIÓN AVDA. DE LA
MERCED

SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ZONA: 2. ENSANCHE SIMILAR AL C.A.

AO

26

CONDICIONES PARTICULARES:

- 1 - Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/14-15, modificación PGOU 2007.
- 2 - Existe una porción de suelo urbano consolidado, junto al antiguo Camino de la Millera, para la que dicha modificación del Plan General ha establecido determinaciones específicas.

