

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

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.

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
EN EL AREA APR-27 "LA FLORESTA"
(Modificación nº 42 del Plan General)



El presente pliego contiene la siguiente documentación :

1. MEMORIA

- 1.1 Introducción
- 1.2 Objeto
- 1.3 Antecedentes
- 1.4 Situación urbanística
- 1.5 Justificación de las soluciones adoptadas.
 - 1.5.1 - De la delimitación de la U.E.
 - 1.5.2- Del aprovechamiento medio asignado a la UE y del aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios.
 - 1.5.3 - De la calificación como equipamiento público de la antigua pista de baile de la Floresta.
 - 1.5.4 - De la calificación como espacio libre público de terrenos colindantes con la plaza de toros.
 - 1.5.5 - De la eliminación de porches de la Avda. del Ejército Español.
 - 1.5.6 - De los criterios de ordenación.
- 1.6 Zonificación
- 1.7 Condiciones de la nueva edificación
- 1.8 Determinaciones de obligado cumplimiento.
- 1.9 Viabilidad
- 1.10 Tramitación

Anejos a la Memoria

- Anejo 1 . Condiciones de desarrollo de la UE establecidas por el Ayuntamiento.
- Anejo 2 . Aprovechamiento asignado a la UE.
- Anejo 3 . Relación de propietarios afectados
- Anejo 4 . Nueva ficha del Area APR-27

2. PLANOS

De Información

- 1 . Situación / Ordenación s/NSM'87
- 2 . Zonificación s/PGOU'2000⁽¹⁾

De Ordenación

- 3 . U.E. delimitada en el Area 27
- 4 . Zonificación de la U.E. delimitada

⁽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 DEL PGOU EN EL AREA 27, “LA FLORESTA”

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 del PGOU en el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado del Area APR-27, “La Floresta”.

1.2 Objeto

La modificación tiene por objeto :

a) La inclusión de las determinaciones correspondientes del artículo 33.2 del Reglamento de Desarrollo de la L.U.A. en el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado del Area 27, “La Floresta” con las directrices establecidas por el Ayuntamiento en el acuerdo de formulación de la modificación del PGOU en el Area 27 que figuran en el Anexo nº1 de esta Memoria.

b) La eliminación de los porches⁽¹⁾ de la Avda. del Ejército Español, lado impares, del Area APR-27, en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado.

1.3 Antecedentes

Por Decreto 471-H/2003, de fecha 15-05-2003, la Arquitecto Superior Dña. Ana-María Torres Buil fue contratada para la realización de trabajos varios de planeamiento y valoración pendientes en el Area de Urbanismo de este Ayuntamiento, entre otros: “*El estudio previo para la confección del E.D. del Area 27 del PGOU conforme a las determinaciones de la ficha particular correspondiente*” que no llegó a tramitarse por razones que se desconocen.

Desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento han sido aprobados los instrumentos de desarrollo, que afectan al Area 27, siguientes :

<u>Fecha</u>	<u>Organo</u>	<u>Extracto contenido</u>
18-09-00	C.P.O.T.	Homologación de las N.S.M. como P.G.O.U.
11-11-05	Ayuntamiento	PEPRI Casco Histórico.

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



1.4 Situación urbanística del Area 27

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, antes Normas Subsidiarias de Planeamiento, el Area 27 está clasificada de Suelo Urbano Consolidado, salvo una porción de la misma que tiene la consideración de Suelo Urbano No Consolidado, para la que se propone la delimitación de una Unidad de Ejecución. Se trata, en consecuencia, de un Area de Planeamiento Remitido (A.P.R.) en la que el Plan General interpone entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo con las condiciones particulares que figuran en la ficha correspondiente.

Afecciones derivadas de la Homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro.

Como afección más relevante la determinación del apartado 5.1.5 de la Memoria del expediente de Homologación y su concordancia del apartado 6, párrafo 3º : *“Cuando se indica que en una determinada Area ha de inscribirse y delimitarse una unidad de ejecución, por tratarse de suelo clasificado como urbano no consolidado en ámbitos de gestión no coincidentes con las Areas previstas en el PGOU esta operación se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 99.3 de la L.U.A. al objeto de garantizar la existencia de una información pública”*.

Afecciones derivadas del P.E.P.R.I. del Casco Histórico aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada de fecha el día 1 de Noviembre del 2005.

Existe delimitado entorno de Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés a favor del antiguo hospital del San Julian y Sta. Lucía⁽¹⁾. En consecuencia *“no podrán otorgarse licencias ni ordenes de ejecución por el Ayuntamiento para la realización de obras o actividades en los Bienes de Interés Cultural o en el entorno de los mismos sin la previa autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, en virtud de lo dispuesto en la Ley 3/99 del Patrimonio Cultural Aragonés”*⁽²⁾.

1.5 Justificación de las soluciones adoptadas

1.5.1 De la delimitación de la Unidad de Ejecución

Por lo expuesto en el apartado anterior se delimita la Unidad de Ejecución que figura en el plano nº 3 de esta modificación. Incluye los terrenos en los que la edificación y la urbanización no existen o han quedado obsoletas o han dejado de ser adecuadas respecto a la edificación que el plan le autoriza, pertenecientes al Area APR-27, correspondientes al Suelo Urbano No Consolidado del PGOU. Incluye los solares vacantes y la parte de las fincas urbanas no ocupada por la edificación que se relacionan a continuación :

⁽¹⁾ Declarado por Orden de 11 de Noviembre del 2002 del Departamento de Cultura y Turismo de la DGA.

⁽²⁾ PEPRI, Art. 5.1.3, Tramitación



Nº	Propietario	Situación	Parcela catastral	Superficie incluida en la U.E. (m2)	%
1	M. Solano	Ejército Español, 15	17795-04	⁽¹⁾ 764'05	7'769
2	Constr. Salamero	Ejército Español, 13	17795-05	⁽²⁾ 489'26	4'975
3	Hnos. Seara	Ejército Español, 11A	17795-06	⁽³⁾ 473'64	4'816
4	COSEHISA	Ejército Español, 17	17795-03	⁽⁴⁾ 1.690'23	82'440
		Ejército Español, 11	17795-07	454'83	
		Ejército Español, 9	17795-08	⁽⁵⁾ 3.507'40	
		Vía Taurina, 6	17795-14	2.034'36	
		C/ Aneto, 3B	17795-19	⁽⁶⁾ 421'00	
				8.107'82	
TOTAL SUPERFICIE U.E.....				9.834'77	100'00

⁽¹⁾ Superficie de la finca s/catastro : 1.045'00 m2
 Superficie de la finca s/medición : 1.065'13 m2
 De la parcela 17795-04 se han excluido 270'88 m2, superficie ocupada por la edificación con frente a la Avda. Ejército Español, 15, perteneciente al Area 27, y 30'20 m2 pertenecientes a la U.E. delimitada en las Areas 26 y 31 A.

⁽²⁾ Superficie de la finca s/catastro : 477'00 m2
 Superficie de la finca s/medición : 489'26 m2

⁽³⁾ Superficie de la finca s/catastro : 482'00 m2
 Superficie de la finca s/medición : 473'64 m2

⁽⁴⁾ Superficie de la finca s/catastro : 2.262'00 m2
 Superficie de la finca s/medición : 2.197'19 m2
 De la parcela 17795-03 se han excluido 349'29 m2, superficie ocupada por la edificación con frente a la Avda. Ejército Español, 17, perteneciente al Area 27, y 157'67 m2, pertenecientes a la U.E. delimitada en las Areas 26 y 31A.

⁽⁵⁾ Superficie de las fincas 07,08 y 14 s/catastro : 6.028'00 m2
 Superficie de las fincas s/medición : 6.052'10 m2
 De la parcela 17795-08 se han excluido 55'51 m2 pertenecientes a la U.E. delimitada en las Areas 26 y 31A.

⁽⁶⁾ Superficie de las fincas s/catastro : 380'00 m2
 Superficie de las fincas s/medición : 441'12 m2
 De la parcela 17795-19, se han excluido 20'12 m2 pertenecientes a la U.E. delimitada en las Areas 26 y 31A.



1.5.2 Del aprovechamiento medio asignado a la UE/APR-27 y del aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios.

El aprovechamiento medio adoptado, 24.778'69 m²t, es el que figura en el Anejo nº 2 de esta Memoria (plano nº 3 del Avance de modificación del PGOU al que se alude en el apartado 1.3). Es el resultado del cómputo de la superficie construida total correspondiente al cerramiento de sendas manzanas, según criterios de ordenación de las NSM (hoy PGOU)^(*), del que se ha deducido la correspondiente a los porches de la planta baja de los edificios que dan frente a la Avda. del Ejército Español.

La superficie de Suelo Urbano No Consolidado que figura en el mencionado plano del Avance supera en 268'88 m² a la correspondiente de la U.E. delimitada en la presente modificación. La diferencia puede deberse al empleo de técnicas de medición menos precisas que las adoptadas para la redacción de la presente documentación.

En relación con el aprovechamiento deben hacerse las siguientes consideraciones :

1) Su cálculo se estima correcto y es el que se ha facilitado a los propietarios y promotores que lo han solicitado.

2) La Arquitecto distingue entre edificabilidad en viviendas (17.220'65 m²t / 69'50%) y edificabilidad en locales (7.558'04 m²t / 30'50%) a lo que en principio no habría nada que objetar siempre y cuando la ordenación de la edificación que se proyectara fuera en manzana cerrada, idéntica a la considerada para el cálculo de la edificabilidad. Si la tipología fuera distinta, las magnitudes difícilmente serían comparables debiendo advertir que cuando en el PGOU se establece el coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del Area debe entenderse se refiere al aprovechamiento para el uso característico o principal correspondiente a la Zona a la que pertenezca la misma y a los usos compatibles con aquél pero sin que se establezcan proporciones precisas. "La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación" en virtud de lo dispuesto en el Art. 3.1.41 de las Normas Urbanísticas Municipales.

3) El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución, en virtud de lo dispuesto en el Anexo 2 del expediente de homologación de las NSM como PGOU y demás disposiciones concordantes.

^(*) Plano de Ordenación, 10, hoja 15, de las NSM.



1.5.3 De la calificación como equipamiento público de la antigua pista de baile de “La Floresta”.

La parcela catastral 17795-14, antigua pista de baile de “La Floresta”, espacio lúdico-recreativo tradicional, muy estimado de la ciudad, se califica como Equipamiento de ocio (Eo), de dominio y uso público, debiendo ser objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento.

Su superficie computará a los efectos del módulo de reserva mínimo del diez por ciento de la superficie afectada con destino al sistema local de espacios libres de dominio y uso público o a equipamiento polivalente.

1.5.4 De la calificación como espacio libre público de terrenos colindantes con la Pza. de toros.

La condición tercera de la ficha particular del Area APR-27, de las N.S.M. era del tenor literal siguiente :

“Se proyecta una calle de nueva apertura que circunda parcialmente el conjunto de la plaza de toros y el hospital de San Julián”.

Dicha condición que tenía la virtud de prever un espacio libre en torno a la plaza de toros podría resultar contradictoria con el objetivo de recuperación del espacio lúdico recreativo de “La Floresta” y la integración de la misma en el entorno si dicha calle se convirtiera en un vial de tránsito rodado. Para resolver esta contradicción se propone la disposición de un espacio libre de dominio y uso público en el entorno inmediato de la plaza de toros, de cesión obligatoria y gratuita a favor de este Ayuntamiento y que computaría así mismo a los efectos del módulo de reserva mínimo establecido en el Art. 120.3 del RDLUA. El acceso rodado a los edificios se propone desde el viario perimetral : Avda. del Ejército Español, Aneto y Vía Taurina.

1.5.5 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 depende en buena medida de la existencia de un proyecto unitario que afecte 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.

1.5.6 De los criterios de ordenación.

a) De los espacios públicos.

Los equipamientos existentes en el Area 27 : Sociedad Mercantil y Artesana, Complejo de San Julián y Plaza de Toros y el espacio lúdico de la Floresta, que esta modificación se propone recuperar, precisan de un nexo de unión que permita la optimización de los recursos, lo que se consigue a través del espacio libre del entorno de la Pza. de Toros. La incardinación de estos espacios en la trama urbana de la ciudad requiere la apertura de los mismos a las calles que delimitan el Area : Avda. Ejército Español, Aneto y Vía Taurina.

El nexo de unión al que se alude en el párrafo anterior tendrá carácter peatonal y de acceso restringido a vehículos de servicios (bomberos, ambulancias, etc.) similar al de la denominada Plaza Julieta, enclavada entre la Iglesia de San Julián, el museo del vino y la Pza. de toros.

b) De la edificación.

Aunque la ordenación detallada de la edificación se remite a Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución (UE) delimitada en el Area APR-27, la nueva ordenación permite un nuevo diseño urbano y un cambio cualitativo de la estructura urbana en relación con la prevista en las NSM. Así de las manzanas cerradas enfrentadas a la plaza de toros podría pasarse a bloques exentos en los que los patios de manzana serían sustituidos por espacios públicos abiertos al viario perimetral.

Se establecen los siguientes elementos de referencia para la edificación :

- Posición respecto a la alineación exterior :La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior en Avda. del Ejército Español, pudiendo ser de aplicación los apartados 2 y 3 del Art. 5.2.6 para las restantes calles.
- Area de movimiento de la edificación : Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición. Figura en el plano nº 4.



- Separación mínima a las edificaciones existentes: Figuran en plano nº 4. Se deberán respetar, en todo caso, las servidumbres constituidas a favor de las fincas colindantes con la U.E.
- Rasantes y cotas de referencia :
 - Del viario perimetral : Se consideran como tales las de los perfiles existentes.
 - De los espacios libres interiores : Se establecerán en el PERI que se redacte, con los siguientes criterios :
 - 1) Se respetará el nivel actual de la pista de baile de la Floresta.
 - 2) La plaza Julieta, del complejo de San Julián, se integrará en el espacio libre del entorno a la plaza de toros.
 - 3) Los espacios públicos interiores serán accesibles con las limitaciones establecidas en el apartado 1.5.6 a) de esta Memoria.
- Altura máxima de la edificación : La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de la calle.

CALLE	ALTURA (plantas)	ALTURA (metros)
- Avda. Ejército Español.	PB+4	15 m
- Aneto, tramo paralelo a la prolongación de la Avda. de la Merced.	PB+4	15 m
- Espacios libres públicos o viales interiores anchura \geq 12 m.	PB+4	15 m

siendo de aplicación las restantes condiciones del Art. 5.2.10.

La medición de la altura se hará con los criterios establecidos en el Artículo 3.1.49 de las N.U.M.

1.6 Zonificación

El uso característico de la Unidad de Ejecución delimitada en el APR-27, es el residencial, el propio del Área a la que pertenece. Son usos compatibles los señalados en el Art. 5.2.15 de las Normas Urbanísticas Municipales, salvo mayores limitaciones que pudieran establecerse en el PERI correspondiente.



Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide la U.E.
(Ver plano nº 4)

ZONIFICACIÓN			
USO	DESTINO	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2t)
1 . Residencial ⁽¹⁾	Privado	4.839'69	24.778'69 ⁽²⁾
2 . Equipamiento			
Ampliación plaza toros	Público ⁽³⁾	187'11	(4)
Pista de baile	Público ⁽³⁾	952'59	
3 . Espacio libre	Público ⁽³⁾	3.855'38	
T O T A L E S		9.834'77	

1.7 Condiciones de la nueva edificación en el ámbito de la U.E. delimitada en el Area APR-27, "La Floresta".

Serán de aplicación las condiciones de la Zona 2, Ensanche similar al Casco Antiguo, con las condiciones particulares que puedan establecerse en el P.E.R.I.

Se admite el bloque exento en coherencia con lo expuesto en 1.5.6.

1.8 Determinaciones de obligado cumplimiento.

La presente modificación del PGOU, en el Area APR-27, incluye las determinaciones a las que se refiere el Art. 33.2 del RDLUA siguientes :

a) Delimitación del suelo urbano no consolidado de actuación diferida

Prevista en el expediente de homologación de las N.S.M. como PGOU, delimitada con precisión en el Plano de Ordenación nº 3 de la presente modificación y justificada en el apartado 1.5.1 de esta Memoria.

b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de la UE.

Según directrices establecidas por el Ayuntamiento en el acuerdo de formulación de la modificación del PGOU en el Area.

⁽¹⁾ Area de movimiento de la edificación.

Uso característico : Residencial (Art. 2.2.7) y usos compatibles (Art. 5.2.15) Normas Urbanísticas Municipales.

⁽²⁾ Edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Aprovechamiento subjetivo : 90% s/24.779'69 = 22.301'72 m2t

Cesión de aprovechamiento : 10% s/24.779'69 = 2.477'97 m2t

⁽³⁾ Superficie afectada con destino al sistema local de espacios libres de dominio y uso público o a equipamiento polivalente (Art. 120.3 RDLUA).

⁽⁴⁾ No se computarán los aprovechamientos correspondientes a equipamientos públicos.



c) Asignación de usos globales, intensidades y tipologías edificatorias.

Se establecen en el apartado 1.6 y se justifican en el apartado 1.5 de esta Memoria.

d) Aprovechamiento medio de cada uno de los sectores.

El aprovechamiento medio de la UE delimitada en el Area APR-27 se justifica en el apartado 1.5.2 de esta Memoria.

e) Sistemas generales y dotaciones locales previsibles.

Justificadas en los apartados 1.5.3 y 1.5.4 de esta Memoria.

Serán, así mismo, de aplicación las determinaciones establecidas por el Ayuntamiento en el acuerdo de formulación de la modificación del PGOU en el Area 27 que figuran en el Anejo nº 1 de esta Memoria.

1.9 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.

1.10 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 :

Condiciones de desarrollo de la UE
establecidas por el Ayuntamiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO



CONDICIONES URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO COMPRENDIDA EN EL ÁREA APR, "FLORESTA".

El presente conjunto de condiciones urbanísticas derivan del contenido de los dictámenes emitidos en fecha 25 de enero y 26 de marzo de 2007 por la Comisión Informativa de Urbanismo y, se ajusta en todo caso, a lo dispuesto por la Alcaldía en su Providencia dictada en fecha 8 de mayo de 2007.

Las condiciones contenidas en el presente documento tendrán carácter vinculante por su incorporación a las prescripciones y determinaciones de planeamiento urbanístico de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

1º) ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Constituirá ámbito de aplicación de la superficie comprendida en la categoría de suelo urbano no consolidado de acuerdo con la definición del mismo contenida en el documento denominado "Homologación como P.G.O.U. de las Normas Subsidiarias del Municipio de Barbastro" (Texto Refundido de octubre 2000).

El ámbito correspondiente tendrá la consideración de Sector a los efectos urbanísticos pertinentes.

2º) MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.: CONTENIDO Y TRAMITACIÓN.

- Resulta necesaria la modificación aislada del P.G.O.U., conforme al ordenamiento urbanístico de aplicación, con el objeto y criterios que se indican en este punto subsiguiente. La modificación citada será redactada de oficio por los Servicios Técnicos Municipales.

Objeto de la modificación aislada, determinaciones:

A) Fijar en el Área 27, "La Floresta", la categoría de suelo urbano no consolidado y delimitar una unidad de ejecución para dicho suelo y un Sector de planeamiento remitido, según la definición del mismo establecida en el documento denominado "Homologación como P.G.O.U. de las Normas Subsidiarias del Municipio de Barbastro" (Texto Refundido de octubre 2000).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

B) Fijar el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, y el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios como el resultado de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

C) Establecer, en forma preceptiva, el sistema de compensación como sistema de actuación.

D) Asignar al ámbito un aprovechamiento urbanístico objetivo máximo o límite de la unidad de ejecución a que se refiere el apartado "A" precedente que, en ningún caso será superior al resultante, para la misma superficie, del P.G.O.U. vigente a esta fecha, antes de la modificación a que se refiere este punto. Este aspecto deberá quedar adecuadamente acreditado en el expediente de modificación aislada del P.G.O.U.

La superficie de planta baja afectada por la previsión de porches en la Avenida Ejército Español no será computada a ningún efecto en relación con lo señalado en este apartado.

En el cómputo global citado que ha de operar como máximo o límite, se comprenderá el de los cuerpos volados, balcones o terrazas en los términos señalados en el artículo 3.1.37 NN.UU. del P.G.O.U.

E) Admitir que la edificabilidad afectada por la calificación, según se indica posteriormente, como "espacio libre de dominio y uso público" de "La Floresta", en concreto la plaza, sea compensada en el resto de la superficie de la unidad de ejecución delimitada, a través de las determinaciones del P.G.O.U. que permitan su materialización.

F) Adoptar, conforme a las normas urbanísticas generales sobre edificación del P.G.O.U., los siguientes criterios en la ordenación urbanística del aprovechamiento a que se refiere el apartado precedente:

- La tipología edificatoria podrá ser en manzana cerrada o en bloque abierto.

- La calificación de la superficie, conocida habitualmente bajo el nombre de "La Floresta", correspondiente a la parcela catastral nº. 17795-14, como "*espacio libre de dominio y uso público*" y, por consiguiente, como superficie de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración urbanística competente, constituyendo a tal efecto de plenitud de derechos correspondiente a favor del Ayuntamiento; todo ello, sin perjuicio de la calificación de la parte de la misma comprendida en la prolongación de la circunferencia de la Plaza de Toros, como sistema general, equipamiento de ocio ("Eo"), de dominio y uso público y, por tanto, igualmente como superficie de cesión obligatoria y gratuita.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

- Mantenimiento del vial previsto en el P.G.O.U. que discurre entre la Avenida de la Merced y la Vía Taurina, circundando perimetralmente la Plaza de Toros e integrándose en su último tramo en "La Floresta".

- Establecimiento de una conexión viaria accesible y transitable entre la Avenida Ejército Español y el vial de nueva apertura a que se refiere el punto precedente cuya localización se hallará en la superficie lindante con el edificio existente en el que se encuentra la Sociedad Mercantil y Artesana de Barbastro.

- Eliminación de la previsión de la existencia de porches en planta baja en los edificios con fachada a la Avenida Ejército Español.

G) Remitir la ordenación específica del ámbito de suelo urbano no consolidado, Sector, a que se refiere este punto a un Plan Especial de Reforma Interior. En el citado Plan se acreditará, en concreto, el cumplimiento de los límites de superficie construible a que se refiere el apartado "D" precedente, además de las demás exigencias establecidas legal y reglamentariamente.

H) Establecer las condiciones, plazos y prioridades para la ejecución en el Sector y la unidad de ejecución, mediante incorporación de las contenidas en el presente documento.

I) Establecer las cargas de cesión y de urbanización inherentes al Sector y la unidad de ejecución, mediante incorporación de las contenidas en el presente documento.

J) Las demás previsiones contenidas en el artículo 33.2 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

- Procedimiento de modificación.

La modificación puntual del P.G.O.U. se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 154 y siguientes del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Por tratarse de una superficie afectada, parcialmente, por la delimitación del Entorno de Protección del antiguo Hospital de San Julián y Santa Lucía, Bien Catalogado, se requerirá la intervención correspondiente del Departamento competente del Gobierno de Aragón de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, Urbanística de Aragón.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO



3º) OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS O, EN SU CASO, DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA EN EL ÁREA 27, "LA FLORESTA", RESPECTO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES INCLUIDAS EN O VINCULADAS A LOS MISMOS: OBTENCIÓN DE SUELO AFECTADO, EJECUCIÓN DE OBRAS Y/O FINANCIACIÓN.

CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES EN LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Las condiciones, plazos y prioridades de ejecución serán las citadas en el punto precedente.

CARGAS DE CESIÓN Y DE URBANIZACIÓN.

- Corresponderá a los propietarios de la unidad de ejecución del Área 27, "LA FLORESTA" y, en su caso, a la Junta de Compensación de la misma, la obligación general de ceder gratuitamente el suelo correspondiente, costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados por el planeamiento, las obras de urbanización de los sistemas generales, dotaciones locales incluidas o vinculadas al Área (Sector) y/o unidad de ejecución que resulten necesarias como consecuencia de las necesidades nuevas derivadas del desarrollo urbanístico del Área 27, previa verificación de los mismos por los Servicios Técnicos municipales y, en todo caso, las que se citan en el punto siguiente.

La vinculación al Sector y unidad de ejecución referida se considera a los exclusivos efectos de asunción de la obligación de urbanizar, si bien las superficies exteriores a la unidad de ejecución delimitada no generarán aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la unidad de ejecución, considerándose por consiguiente como superficies a los exclusivos efectos de su cesión o urbanización.

- Cesión de terrenos afectados, costeamiento y/o ejecución de la obra de urbanización de los siguientes sistemas generales y dotaciones locales:

1º) El espacio libre público denominado "LA FLORESTA": cesión obligatoria y gratuita y ejecución a su costa de la urbanización.

2º) La superficie destinada a sistema general, equipamiento, como Plaza de Toros: cesión obligatoria y gratuita.

3º) Vial previsto en el P.G.O.U. que discurre entre la Avenida de la Merced y la Vía Taurina, circundando perimetralmente la Plaza de Toros: cesión obligatoria y gratuita y ejecución a su costa de la obra. En la obra a que se refiere este punto se incluirá en todo caso la realización de las obras e intervenciones necesarias para que el recinto de la Plaza de Toros resulte preservado en cuanto a sus condiciones de estabilidad, seguridad y conservación, llevando a cabo la construcción del muro de cimentación y sostenimiento en las condiciones y con las características a que se refieren estas condiciones.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

4º) Conexión/es viaria/s entre la Avenida Ejército Español y el vial de nueva apertura a que se refiere el punto precedente: cesión o constitución de derechos y ejecución a su costa de la urbanización.

5º) Calle Aneto, entre la Avenida de la Merced y la Avenida Ejército Español: ejecución a su costa de la urbanización.

6º) Calle Aneto, en la fachada frontal a la línea de edificación Sur de Área 27: costeamiento de las obras de instalación de servicios, conexiones de los mismos y muro de contención: OBLIGACIÓN DE PAGO al Ayuntamiento.

7º) Avenida Ejército Español: ejecución a su costa de la urbanización, en el frente de fachada de la unidad de ejecución.

8º) Vía Taurina: ejecución a su costa de la urbanización en el frente de fachada de la unidad de ejecución.

9º) Muro u obras resistentes de cimentación, contención y sostenimiento, así como las actuaciones conexas y necesarias al objeto señalado en el punto tercero precedente, de una extensión equivalente a toda la longitud del perímetro de colindancia de la unidad de ejecución delimitada en el área 27 a que se refiere este Convenio con la parte "vieja" (en peor estado) de la Plaza de Toros; este muro o las obras correspondientes a dicha finalidad deberán tener las características adecuadas que permitan su utilidad y funcionalidad en el caso de que, sea simultáneamente o con posterioridad, este Ayuntamiento resuelva renovar total y estructural o parcialmente la parte de la Plaza de Toros que se encuentra en peor estado y colinda perimetralmente con la calle referida en el punto tercero precedente. En tal supuesto las obras indicadas deberán poder integrarse en la obra de resultado de renovación referidas.

10º) Los demás espacios dotacionales públicos o privados que puedan resultar de la ordenación urbanística realizada mediante modificación del P.G.O.U. y P.E.R.I.

En cualquier caso, corresponderá a los propietarios de la unidad de ejecución delimitada en el Área 27, o a la Junta de Compensación que se constituya, la asunción de la ejecución a su costa de las obras indicadas.

- En el caso de las obligaciones de costeamiento como OBLIGACIÓN DE PAGO al Ayuntamiento de Barbastro, en concreto la obra prevista en el apartado 6º precedente, los importes correspondientes a la ejecución por contrata serán ingresados en el Ayuntamiento de Barbastro, en todo caso, con anterioridad al otorgamiento de cualquier licencia de edificación a obtener en el ámbito de ordenación. Los Servicios Técnicos municipales elaborarán liquidación respecto de estas obras conforme a los precios del Proyecto de Urbanización de la prolongación de la Avenida de la Merced.

- En el caso de obligaciones de urbanizar a que se refiere este punto los propietarios de la unidad de ejecución del Área 27, "LA FLORESTA",



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO



presentarán ante el Ayuntamiento, para su tramitación conforme a la normativa legal y reglamentaria y a estos compromisos, con la documentación íntegra correspondiente, los proyectos de urbanización o de obras ordinarias, salvo que los mismos estuvieren ya aprobados y fueren directamente ejecutables sin necesidad de correcciones o rectificaciones posteriores.

- La ejecución íntegra de las obras de urbanización u ordinarias a que se refiere esta estipulación será condición del otorgamiento de cualquier licencia de ocupación o de actividad en el ámbito de la unidad de ejecución del Área 27, "LA FLORESTA".

- El proyecto de reparcelación contemplará la totalidad de las obras de urbanización a que se refiere esta cláusula a todos los efectos correspondientes de garantizar mediante afección real de las parcelas adjudicadas en el proyecto de reparcelación al cumplimiento y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación de aplicación.

4º) SERVICIOS URBANÍSTICOS.

- SERVICIOS URBANÍSTICOS.

Corresponderá a los propietarios del Sector y unidad de ejecución del Área 27, "LA FLORESTA" y, en su caso, a la Junta de Compensación de la misma, la obligación de dotar (en el sentido de ejecutar, en su caso, y costear) a la misma y al Sector de la totalidad de los servicios urbanísticos, incluso asumiendo a su costa la conexión con las redes existentes hasta el lugar o punto de enlace en que éstas se encuentren, así como las de ampliación, refuerzo y prolongación de dichas redes existentes si resultase necesario o conveniente como consecuencia de las necesidades nuevas derivadas del desarrollo urbanístico del Área 27, previa verificación de estas circunstancias por los Servicios Técnicos municipales.

Las instalaciones de saneamiento, depuración y abastecimiento de agua, así como las de suministro eléctrico se ejecutarán en los términos generales, a reserva de su concreción técnica posterior, citados en este punto; serán de cuenta de los propietarios de la unidad de ejecución a que se refieren estas condiciones, la ejecución de las obras, si procede, y el costeamiento de la integridad de las mismas, así como las adquisiciones de terrenos y/o la constitución de servidumbres o derechos reales que resultasen precisos para la implantación de las mismas.

- SANEAMIENTO, DEPURACIÓN, ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED ELÉCTRICA.

Corresponderá a los propietarios de la unidad de ejecución o a la Junta de Compensación la ejecución a su costa de la obra de renovación íntegra del



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

colector de aguas residuales que discurre entre el frente de la unidad de ejecución en Avenida Ejército Español hasta el punto de confluencia del mismo entre el Paseo del Coso y la calle San Ramón de Barbastro. No obstante la ejecución a su costa de esta obra se diferenciará en la forma siguiente:

- a) Primera parte: desde el frente de la unidad de ejecución hasta el principio del Paseo del Coso (confluencia con la calle Fonz): ejecución a su costa por los propietarios/Junta de Compensación de la unidad de ejecución delimitada en el Área 27. A tal objeto, los Servicios Técnicos municipales fijarán las condiciones técnicas correspondientes que deberán preverse en el proyecto de urbanización/de obras previsto en este Convenio.
- b) Segunda parte: Paseo del Coso, desde la confluencia con calle Fonz, hasta su encuentro con la calle San Ramón y General Ricardos: pago al Ayuntamiento de Barbastro por los propietarios/Junta de Compensación de la unidad de ejecución delimitada en el Área 27. A tal objeto, los Servicios Técnicos municipales elaborarán valoración técnica.

En materia de saneamiento y depuración serán de aplicación las determinaciones que establezca el Instituto Aragonés del Agua en atención a lo dispuesto en los artículos 22 y 30.2 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón; por consiguiente, los propietarios de la unidad de ejecución y, en todo caso, la Junta de Compensación, asumirán a su costa la ejecución de las obras de ampliación y refuerzo, en su caso, de las instalaciones existentes y de la conexión a las redes generales, así, como en general, cuantas consecuencias de orden urbanístico puedan derivarse de la planificación autonómica sobre saneamiento y depuración de aguas residuales.

El cumplimiento total de la citada obligación deberá garantizarse por medio válido en Derecho, según dispone la legislación citada.

- En materia de energía eléctrica, se realizará conforme a las instrucciones que al efecto establezca la compañía suministradora, previendo la conexión, ampliación o refuerzo de los centros de transformación situados en el entorno de la unidad de ejecución delimitada en el Área 27 o, incluso, la implantación íntegra de uno de ellos si resultase necesario. En este orden, de acuerdo con el condicionante señalado por la Compañía suministradora (Aguas de Barbastro Electricidad, S.A.) se deberá ceder un espacio de aproximadamente 15 m² para la ubicación de un centro de transformación preferentemente situado con fachada a la Avenida Ejército Español.

En el caso de resultar necesaria la modificación de la red eléctrica existente como consecuencia de la ejecución del Plan a que se refiere esta



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

estipulación los costes serán asumidos por los propietarios de la unidad de ejecución o, en su caso, por la Junta de Compensación, de acuerdo con la legislación del sector eléctrico de aplicación.

- En el caso de la obligación de pago prevista como costeamiento de gastos de urbanización en saneamiento y en depuración, el importe correspondiente será ingresado en el Ayuntamiento de Barbastro, en todo caso, con anterioridad al otorgamiento de cualquier licencia de edificación a obtener en el ámbito de ordenación, salvo que se acuerde la constitución de aval por su mismo importe.

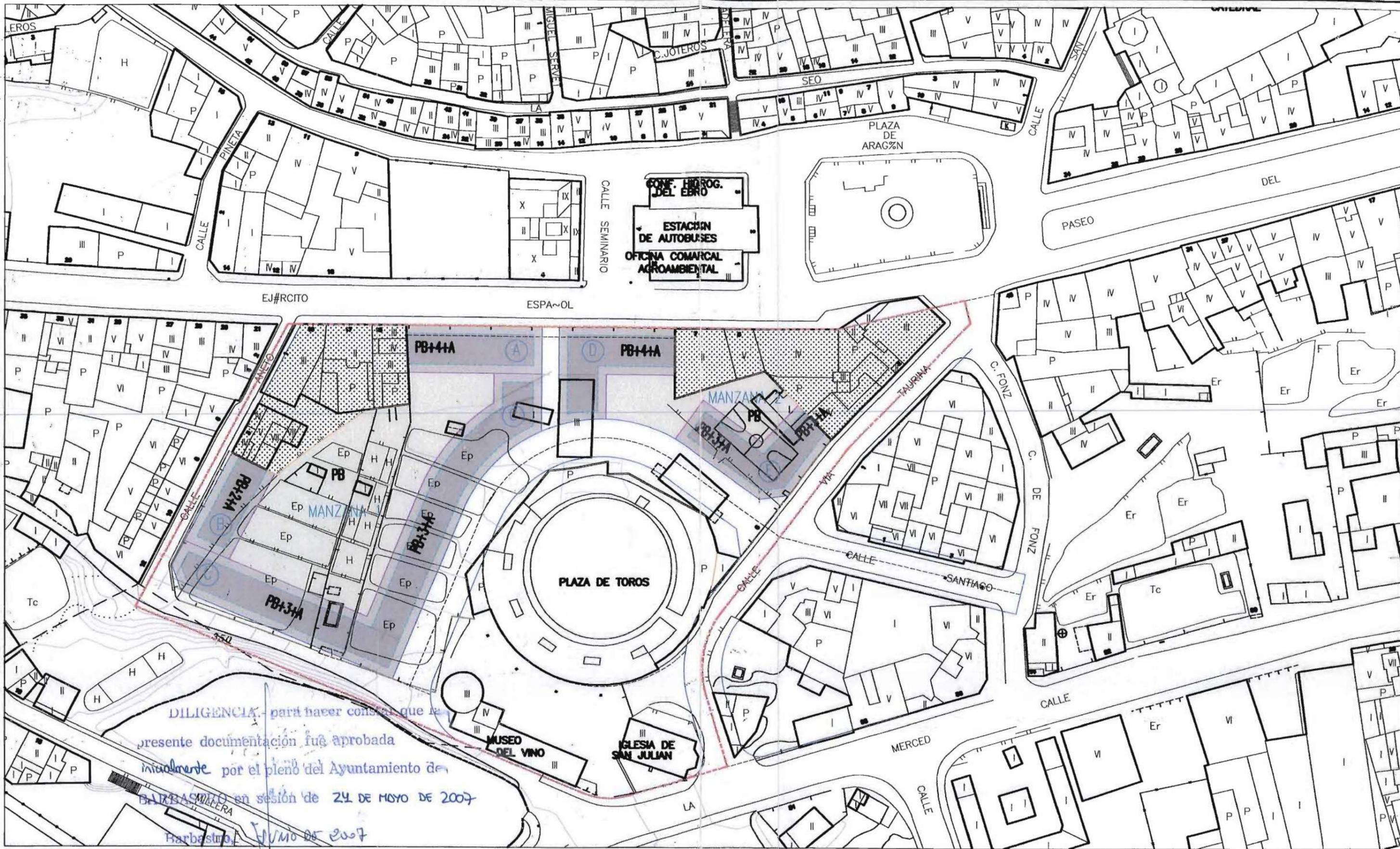
Respecto de la obra prevista para saneamiento y depuración en el punto precedente el aval por el importe de su cuantía deberá constituirse con anterioridad al otorgamiento de cualquier licencia de edificación a obtener en el ámbito de actuación.

- En el caso de obligaciones de urbanizar a que se refiere esta condición los propietarios de la unidad de ejecución del Área 27, "LA FLORESTA", presentarán ante el Ayuntamiento, para su tramitación conforme a la normativa legal y reglamentaria y a estos compromisos, con la documentación íntegra correspondiente, los proyectos de urbanización o de obras ordinarias, salvo que los mismos estuvieren ya aprobados y fueren directamente ejecutables sin necesidad de correcciones o rectificaciones posteriores.

- La ejecución íntegra de las obras de urbanización u ordinarias a que se refiere esta estipulación será condición del otorgamiento de cualquier licencia de ocupación o de actividad en el ámbito de la unidad de ejecución del Área 27, "LA FLORESTA".



Anejo nº 2 :
Aprovechamiento asignado a la U.E.



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

Barbastro, 11 de Noviembre de 2007

BLOQUE	P. BAJA	Nº P	P. ALZADAS	P. ATICO	MANZANAS
A	432.99 M2	4	552.30 M2	332.44 M2	MANZANA 1
B	405.15 M2	2	405.15 M2	237.85 M2	MANZANA 2
C	2210.84 M2	3	2210.84 M2	1378.07 M2	MANZANA 3
PATIO 1	2552.62 M2				TOTAL
TOTAL	5801.60 M2		9652.02 M2	1948.36 M2	8134.14 M2
D	568.22 M2	4	688.19 M2	405.80 M2	EDIFICABILIDAD
E	701.55 M2	3	701.55 M2	437.08 M2	EDIFICABILIDAD VIVIENDA
PATIO 2	688.67 M2				EDIFICABILIDAD LOCALES
TOTAL	1956.44 M2		4777.41 M2	842.88 M2	24778.69 M2
P. TOROS	335.00 M2				17220.65 M2
TOTALES	7558.04 M2		14429.43 M2	2781.22 M2	7558.04 M2

SUPERFICIE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUP. DE VALES 10103.65 M2 1969.50 M2

Edificabilidad de la U.E. obtenida con arreglo a las condiciones del Art. 5.2.9 de las Normas Urbanísticas Municipales : 24.778'69 m2

PROYECTO AVANCE DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL EN EL AREA 27 (LA FLORESTA) EN BARBASTRO

SITUACION AREA 27 (LA FLORESTA)

PROMOTOR EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Nº 3

ARQUITECTO ANA TORRES BUIL

PLANO DE DEFINICION ARQUITECTONICA ESTUDIO DE DETALLE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ESCALA 1/1000

1/1000



Anejo nº 3:
Relación de propietarios afectados



ANEJO N° 3
RELACIÓN DE PROPIETARIOS

N° 1.- TITULAR : MARTÍN SOLANO NAVARRO.

- Parcela Catastral : 17795-04
- Finca Registral n° 3431-N
- Superficie según levantamiento topográfico : 1.065'13 m2
- Superficie incluida dentro de la unidad de ejecución : 764'05 m2
- Porcentaje de participación : 7'769%

N° 2.- TITULAR : CONSTRUCCIONES SALAMERO, S.A.

- Parcela Catastral : 17795-05
- Finca Registral n° 8.012-N
- Superficie según levantamiento topográfico : 489'26 m2
- Superficie incluida dentro de la unidad de ejecución : 489'25 m2
- Porcentaje de participación : 4'975%

N° 3 .- TITULAR : IGNACIO, Mª DOLORES Y JUAN IGNACIO SEARA PUYUELO.

- Parcela Catastral : 17795-06
- Finca Registral n° 8013-N
- Superficie según levantamiento topográfico : 473'64 m2
- Superficie incluida dentro de la unidad de ejecución : 473'64 m2
- Porcentaje de participación : 4'816%

N° 4 .- TITULAR : CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS HIDALGO S.A. (COSEHISA).

- Parcelas Catastrales : 17795-03, -07, -08, -14 y -19
- Fincas Registrales n°
- Superficie según levantamiento topográfico : 8.690'41 m2
- Superficie incluida dentro de la unidad de ejecución : 8.107'82 m2
- Porcentaje de participación : 82'440%



Anejo nº 4 :
Nueva ficha del Area APR-27

PLANO : 10 HOJA: 15
SUPERFICIE : 21.500 m2
DELIMITACION:
N - EST.AUTOBUSES S - LA MILLERA
E - VIA TAURINA O - AVDLA MERCED

AREA : LA FLORESTA

SUELO: URBANO CONSOLIDADO⁽¹⁾

ZONA: 2. ENSANCHE SIMILAR AL C.A.

APR

27

CONDICIONES PARTICULARES:

- 1 -. Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/15, modificación PGOU 2007.
- 2 -. A los efectos previstos en el artículo 4.4.5 de las N.U. se deberá redactar un P.E.R.I. de la U.E. delimitada, con las condiciones que figuran en el expediente de Modificación del PGOU de Mayo del 2007.
- 3 -. Existe delimitado entorno de Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés a favor del antiguo Hospital de San Julián y Sta. Lucía⁽²⁾. En consecuencia *“no podrán otorgarse licencias ni (dictarse) ordenes de ejecución por el Ayuntamiento para la realización de obras o actividades en los Bienes de Interés Cultural o en el entorno de los mismos sin la previa autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, en virtud de lo dispuesto en la Ley 3/99 del Patrimonio Cultural Aragonés”*⁽³⁾



- (1) Salvo la U.E. delimitada en el Area.
- (2) Declarado por Orden de 11 de Noviembre del 2002 del Departamento de Cultura y Turismo de la DGA.
- (3) PEPRI, Art. 5.1.3, Tramitación.