

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por Decreto 5/8-A/2013 de fecha 2-4-2013 BARBASTRO, Mayo 2013  
El Secretario General



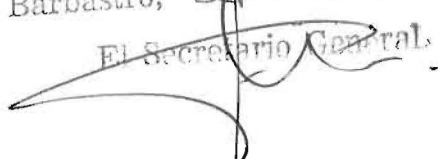
AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

**MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU EN EL CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS NN.UU. “RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL”**

(Modificación nº 52 del Plan General)

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 27-8-13

Barbastro, Septiembre 2013  
El Secretario General



---

ENERO DE 2013

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS NN.UU.MM. “RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL”, PARA AGREGAR UN NUEVO ARTÍCULO, 1.2.14 “COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN” AL MISMO.**

**MEMORIA**

**1. INTRODUCCIÓN**

1.1.- En fecha 14 de enero de 2012 el Sr. Alcalde ha dictado Decreto en virtud de la cual ha ordenado a los Servicios Técnicos Municipales la redacción, conforme al ordenamiento jurídico vigente, de una propuesta de modificación aislada del P.G.O.U. en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo artículo 5.6 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, y en el artículo 133 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo.

*Se adjunta el citado Decreto como ANEXO n.º 1.*

1.2.- El acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en relación con la Modificación aislada de Plan General de Ordenación Urbana, n.º. 51, relativa a la modificación de la delimitación del Área APR-102, adoptado en fecha 6 de noviembre de 2012, en cuya parte resolutoria, por remisión al apartado “E2” del informe del fundamento de Derecho 4º, que señala que el coeficiente de ponderación para el uso residencial de vivienda protegida debe ser establecido por el planeamiento general.

**2. OBJETO**

Constituye el objeto del presente documento la modificación aislada de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana con objeto de establecer el coeficiente de ponderación, único para todas las tipologías, del uso residencial de vivienda protegida de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.6 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, así como el sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

Asimismo, se incorpora la previsión de un procedimiento de actualización en determinadas condiciones.

### **3. SITUACIÓN NORMATIVA ACTUAL**

#### 3.1.- LAS NN.UU. DE PGOU.

En el documento de Homologación como PGOU, aceptado por la C.P.O.T. en fecha 18 de septiembre de 2000, no se contempla la determinación de coeficientes de homogeneización por referencia a usos y tipologías.

3.2.- LA LEY 24/2003, de 26 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES DE POLÍTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA, Y LA LEY 3/2009, DE 17 DE JUNIO, URBANÍSTICA DE ARAGÓN.

Según se ha indicado, el artículo 5.6 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, establece que el coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general y será único para todas las tipologías.

En el mismo sentido, el artículo 133 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, señala que el plan general de ordenación urbana establecerá justificadamente un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinados en base a un estudio de mercado.

Indica, el último precepto indicado, en su apartado 3 que se considerará uso específico el residencial para la construcción de viviendas protegidas, y que el coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida que será establecido por el planeamiento general, será único para todas las tipologías y deberá determinarse como la media de las mismas ponderando los diferentes valores máximos de repercusión del suelo urbanizado sobre las diferentes tipologías de vivienda protegida.

Asimismo, el citado precepto 133, en su apartado 4 prevé un procedimiento diferenciado para la aplicación de coeficientes de homogeneización específicos y actualizados, también conforme a un estudio de mercado.

Finalmente, la Disposición Transitoria segunda, apartado tercero, de la Ley 3/2009, señala que “mediante modificación del planeamiento general vigente podrán unificarse dichos coeficientes conforme a lo establecido en esta Ley antes de la revisión”.

### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y FUNDAMENTOS LEGALES**

#### 4.1.- JUSTIFICACIÓN: OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

La justificación de la modificación se corresponde con la aplicación de los preceptos legales citados en el epígrafe 3º precedente mediante una modificación aislada del planeamiento general.

Se considera procedente la inclusión del contenido normativo de la modificación en el marco del actual artículo 1.2 de las Normas Urbanísticas, cuyo contenido es el “régimen del suelo, desarrollo y ejecución del Plan General”, integrado por tres Secciones. La primera regula las Disposiciones Generales sobre régimen del suelo. La segunda Sección, las Disposiciones Generales sobre desarrollo del Plan General. Y la **tercera Sección, las Disposiciones Generales sobre ejecución del planeamiento.**

De este modo, se considera oportuno establecer un nuevo apartado 14 del artículo 1.2, titulado “Coeficientes de Homogeneización”, en el que se incorporarán:

a) Un primer punto, 1.2.14.1º, de fijación del sistema de Coeficientes de Homogeneización, de acuerdo con las categorías de usos incluidas en el artículo 2.2.1 y siguientes de las NN.UU. del Plan General, mediante los coeficientes de ponderación específicos por uso y tipología correspondientes siguientes:

- Vivienda libre
- Vivienda Protegida
- Estacionamiento
- Terciario
- Industrial
- Dotacional privado

b) Un segundo punto, 1.2.14.2º, en el que se prevé un procedimiento de actualización de los coeficientes que se aplicará cuando de manera justificada así se decida por el órgano municipal competente para la aprobación del planeamiento y de los procedimientos de reparcelación o de gestión o ejecución urbanística.

*La determinación de coeficientes se fundamenta en los datos y contenidos que se incorporan como ANEXO nº. 2.*

#### 4.2.- FUNDAMENTO LEGAL

Las disposiciones citadas en el epígrafe tercero precedente ponen de manifiesto el marco de aplicación de la presente modificación aislada y al mismo se efectúa remisión íntegra.

#### 4.3.- ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

En relación con el efecto sobre el territorio no se le atribuye un efecto directo o inmediato dado que la técnica de Coeficientes de Homogeneización se inscribe en el ámbito de la gestión urbanística, de manera que tiene por objeto hacer posible la ejecución del planeamiento, mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y de las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

Por lo tanto, opera después o a continuación de la ordenación urbanística pormenorizada propiamente dicha, por requerir disponer de la edificabilidad – índice de edificabilidad- como superficie construible máxima en parcela, unidad de ejecución o sector.

## **5 . DEFINICIÓN DEL NUEVO CONTENIDO DEL PLAN CON UN GRADO DE PRECISIÓN ANÁLOGO AL MODIFICADO**

La modificación tiene el siguiente contenido en cuanto a determinaciones y prescripciones:

### **“ARTÍCULO 1.2.14, “Coeficientes de Homogeneización”:**

#### ***1.- Coeficientes de ponderación por usos y tipologías:***

- *Vivienda libre:* 1,00
- *Vivienda Protegida:* 0,75
- *Estacionamiento:* 0,60
- *Terciario:* 0,65
- *Industrial:* 0,30
- *Dotacional privado:* 0,45

***2.- El órgano municipal competente para la aprobación del planeamiento y de los procedimientos de reparcelación o de gestión urbanística podrá acordar la actualización, en el expediente de que se trate en cada caso, de los coeficientes indicados, siempre que de manera justificada y objetiva ello resulte necesario y existan datos acreditados de verificación y contraste de valores que resulten suficientes y adecuados”.***

## **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.

La modificación propuesta no implica una alteración relevante de la ordenación estructural en relación con objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos, población afectada, alteración de los sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población. Tampoco implica la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existente incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habiliten la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas en el plan. Todo ello de acuerdo con el artículo 77.2 de la LUA 09.

## **7 . TRAMITACIÓN**

Por tratarse de una modificación aislada se tramitará de conformidad con el procedimiento establecido en el Art. 78.2 LUA09.

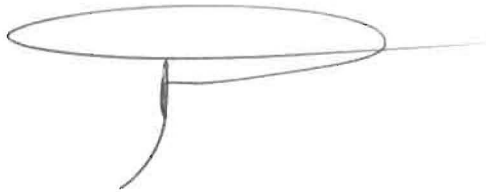
## 8.- TITULARIDAD DE LOS PROPIETARIOS O TITULARES DE OTROS DERECHOS

En relación con la prescripción del artículo 79.4 LUA09 relativa a los supuestos en que la modificación incrementase la edificabilidad o la densidad o modificase los usos del suelo, y a la exigencia de que conste en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, esta circunstancia no concurre por tratarse de coeficientes de carácter general a nivel municipal y urbanístico.

En Barbastro, Enero de 2013

Servicios Jurídicos y Técnicos de Urbanismo

El TAG  
Manuel Rapún Castel

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, horizontal oval shape with a vertical line extending downwards from its center, and a small horizontal line extending to the right from the right side of the oval.

El Arquitecto  
Francisco Lastrada Mata

A complex handwritten signature in black ink, featuring multiple overlapping loops and a vertical line that starts at the top and ends at the bottom, with several horizontal and diagonal strokes intersecting it.

**ANEXO n° 1**

**DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 15 DE ENERO DE 2013**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO  
URBANISMO

DECRETO 63-A/2013

CONSIDERANDO lo señalado en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en relación con la Modificación aislada de Plan General de Ordenación Urbana, nº. 51, relativa a la modificación de la delimitación del Área APR-102, adoptado en fecha 6 de noviembre de 2012, en cuya parte resolutoria, por remisión al apartado E2 del informe del fundamento de Derecho 4º que señala que el coeficiente de ponderación para el uso residencial de vivienda protegida debe ser establecido por el planeamiento general.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el artículo 5.6 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, que establece que el coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general y será único para todas las tipologías, así como en el artículo 133 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, que establece que el plan general de ordenación urbana establecerá justificadamente un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinados en base a un estudio de mercado.

Así como la Disposición Transitoria segunda, apartado tercero, de la Ley 3/2009, señala que mediante modificación del planeamiento general vigente podrán unificarse dichos coeficientes conforme a lo establecido en esta Ley antes de la revisión.

VISTO lo dispuesto en el artículo 21.1. letra "a", de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

DISPONE:

PRIMERA.- ORDENAR a los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales, la redacción, conforme al ordenamiento jurídico vigente referido, de una propuesta de modificación aislada del P.G.O.U. en cumplimiento de lo señalado en el informe citado en la parte expositiva.

SEGUNDO.- TRASLADAR la presente disposición a la Unidad técnica y jurídica de Urbanismo.

Barbastro, 15 de enero de 2013  
El Alcalde

Antonio Cosculluela Bergua

Ante mí,  
El Secretario General Acdd



**ANEXO n° 2**

**ESTUDIO Y FUNDAMENTO DE LOS COEFICIENTES DE  
PONDERACIÓN ADOPTADOS**

## **ESTUDIO Y FUNDAMENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ADOPTADOS**

Como se ha indicado resulta preciso justificar el sistema de coeficientes por usos y tipologías, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinados sobre la base de un estudio de mercado.

En razón de la finalidad asignada por el ordenamiento a los coeficientes de homogeneización, en particular la determinación del aprovechamiento objetivo y el aprovechamiento medio al objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento urbanístico, resulta de aplicación el procedimiento de valoración contemplado en los artículos 21 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio), así como el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre,

Respecto del valor de repercusión de dicho suelo se aplica por uso/tipología el criterio normativo de valoración del suelo en situación de suelo urbanizado mediante el método de comparación relativo a la tasación conjunta del suelo y la edificación, en la medida que alternativo respecto del residual estático, si se trata de suelo edificado o en curso de edificación. En esta circunstancia se hallan la práctica totalidad de los datos de contrastación empleados como comparables. Y a ello, debe resultar equiparado el precio de venta máximo de VPA, unificado respecto de todas las tipologías, en cuanto media de las mismas.

El criterio referido resulta predeterminado, pues, por lo dispuesto en el artículo 5.6 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, al establecer que el coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida sea establecido en el planeamiento general y que sea único para todas las tipologías, tomando así en consideración lo señalado en la normativa sectorial específica.

Se identifica como uso característico a los efectos de la atribución del valor unitario de la ponderación al correspondiente al uso residencial en vivienda libre.

### **1º) Precio unitario Uso Vivienda Protegida de Aragón**

En este sentido, el artículo 23 del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012 (Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón), establece los precios de referencia en relación con las viviendas de promoción privada, y el artículo 24 el relativo a la vivienda de promoción pública.

El primer artículo citado distingue la VPA de régimen especial, con precio máximo no excedente por metro cuadrado útil de 1,45 veces el valor del módulo básico aragonés (1099,1 €). Para la VPA de régimen general, el de 1,6 veces el valor de módulo básico aragonés (1212,8 €). Y para la VPA de régimen tasado, el de 1,8 veces el valor del módulo básico aragonés (1364,4 €). El de vivienda de promoción pública tiene como máximo, también por metro cuadrado útil, el de 1,25 veces el valor del módulo básico aragonés (947,5 €).

La composición en las promociones respecto de las VPA ha de respetar lo indicado en el artículo 20 del Plan aragonés citado (Decreto 60/2009, de 14 de abril), con la consideración de que la proporción de VPA de promoción pública se ajustará – en la promoción característica de iniciativa privada- a la proporción correspondiente al 10 % de la edificabilidad y el número de VPA.

En todo caso, el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del veinte por ciento, o del treinta por ciento en el caso de viviendas de régimen tasado, de la que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado que resulte de aplicación por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Esta última determinación ha de plasmarse en la aplicación del método residual estático como elemento de contraste para su garantía de cumplimiento.

El resultado derivado de la aplicación de los criterios referidos es de 1213,51 €/m<sup>2</sup> útil. Por conversión a superficie construida con el coeficiente de 0,18, resulta 995,08 €/m<sup>2</sup> de precio unitario de venta del metro cuadrado construible en uso de vivienda protegida.

Por aplicación del método residual estático, puede comprobarse que no resultaría excedido el porcentaje máximo de repercusión del suelo urbanizado más gastos de urbanización.

## **2º) Precio Uso Vivienda Plurifamiliar Libre**

Se identifican valores de compraventa formalizados en documento público en el período de 12 meses anteriores, por relación a edificio de nueva, reciente construcción, o carácter equivalente, localizados de modo representativo y homogéneo en relación con la estructura urbana y la distribución geográfica, demográfica y de barrios en la ciudad. Se adopta la unidad en euros por metro cuadrado construido.

El resultado bajo más de 6 testigos es un precio de venta de 1321,59 €/m<sup>2</sup>. Se acompaña anexo relativo a testigos

## **3º) Precio Uso Vivienda Unifamiliar Libre**

En el período considerado, se han identificado dos compraventas formalizadas en documento público, si bien no en número y representación suficientes, por lo que se han empleado testigos identificados en ofertas de venta, en número de seis. El resultado aparece como equiparable al resultado obtenido en el epígrafe anterior segundo, en tanto que si bien el precio global por unidad residencial es superior, la aplicación al mismo del divisor en metros cuadrados construidos provoca una minoración que permite su asimilación. Se han considerado valores correspondientes a edificios nuevos, de reciente construcción o equivalente.

Se acompaña apéndice relativo a testigos.

### 3º: USO COMERCIAL

- 744 €/m2t (Avenida Pirineos)
- 391 €/m2t (Conde Berenguer)
- 587 €/m2t (Nuestra Señora de Belén)
- 1.448 €/m2t (Plaza Aragón)
- 484 €/m2t (Beato Ceferino)
- 763 €/m2t (Federico García Lorca)
- 1.735 €/m2t (Graus)

### 4º: USO ESTACIONAMIENTO

- 783 €/m2t (Camino de La Barca)
- 646 €/m2t (Luis Buñuel)
- 898 €/m2t (Río Vero)
- 804 €/m2t (Avenida Pirineos)
- 738 €/m2t (Juan de Lanuza)
- 964 €/m2t (Avenida Estación)
- 530 €/m2t (Santa Teresa de Jornet)
- 973 €/m2t (Avenida La Merced)
- 1.000 €/m2t (San Antonio)

### 5º: USO INDUSTRIAL \*

- 164,69 €/m2s
- 126,80 €/m2s
- 133,40 €/m2s
- 219,00 €/m2s
- 159,00 €/m2s
- 223,00 €/m2s

(\*) Con agregación del valor de la construcción en precio unitario