



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

HOMOLOGACION COMO PLAN GENERAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE BARBASTRO (HUESCA)

TEXTO REFUNDIDO

OCTUBRE DEL 2000



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

La presente homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro como Plan General de Ordenación Urbana fue aceptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el día 18 de Septiembre del 2000 en los términos y condiciones de aclaración establecidos por los Servicios Técnicos de esa Comisión que han sido tenidos en cuenta en la redacción del presente texto refundido.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

El presente Pliego contiene la siguiente documentación:

MEMORIA

- 1 . OBJETO
- 2 . ANTECEDENTES
- 3 . HOMOLOGACION COMO PGOU DE NSM
- 4 . NATURALEZA DE PLAN GENERAL DE LAS NSM
 - 4.1 Contenido documental
 - 4.2 Determinaciones generales
- 5 . DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA CADA CLASE DE SUELO
 - 5.1 Relativas al suelo urbano
 - 5.2 Relativas al suelo urbanizable
 - 5.3 Relativas al suelo no urbanizable
- 6 . AREAS DE PLANEAMIENTO
- 7 . EL APROVECHAMIENTO MEDIO
- 8 . REGIMEN DE LOS NUCLEOS AGREGADOS

CUADRO DE EQUIVALENCIAS

ANEXOS :

Anexo 1 : Modificaciones de las NSM aprobadas definitivamente y en trámite

Anexo 2 : Sectores y unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado con determinación de sus aprovechamientos medios

Anexo 3 : Sectores del suelo urbanizable no delimitado

Anexo 4 : Artículos afectados de las Normas Urbanísticas.

PLANOS DE ORDENACION : N° 4 : ZONIFICACION CIUDAD
N° 5 : SISTEMAS CIUDAD



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

ABREVIATURAS

- LS/76 - Ley del Suelo, Texto refundido de 9 de abril de 1976.
- LS/92 - Ley del Suelo, Texto refundido de 26 de junio de 1992.
- LS/98 - Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13 de abril de 1998
- LUA - Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.
- RPU - Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978.
- RGU - Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.
- RDU - Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1978.
- PGOU - Plan General de Ordenación Urbana.
- NSM - Normas Subsidiarias de Planeamiento (del municipio de Barbastro).
- NU - Normas Urbanísticas (uno de los documentos que componen el PGOU/NSM).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

MEMORIA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

HOMOLOGACION COMO PLAN GENERAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BARBASTRO (HUESCA)

MEMORIA

1. Objeto

La Ley Urbanística de Aragón, tras suprimir del elenco de instrumentos de planeamiento general las Normas Subsidiarias, exige que las mismas se adapten u homologuen a las previsiones de la Ley, es decir, se transformen u homologuen como Planes Generales (1). En consecuencia, y en cumplimiento del Decreto de Alcaldía A.41/2000 de 21 de febrero, se procede a la homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio.

La finalidad de la presente Memoria es la acreditación pormenorizada de las exigencias establecidas en la disposición transitoria segunda, apartado 2, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, para la homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio.

2. Antecedentes

Las NSM fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de Mayo de 1987 entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el BOP nº 132 de fecha 12-6-87.

Las mismas han sufrido modificaciones puntuales sin que éstas incidieran sobre el modelo de desarrollo adoptado al que se refiere el apartado 5.1 de la Memoria Justificativa de las NSM.

Las sucesivas reformas de nuestra legislación urbanística, en especial la últimas llevadas a cabo por la Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, inciden en las Normas Urbanísticas Municipales por lo que se hace necesaria y conveniente la actualización de sus contenidos.

(1) - Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora del Gobierno de Aragón de fecha 21-12-99.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

3 . Homologación como Plan General de Normas Subsidiarias Municipales con suelo apto para urbanizar, vigentes el 7 de abril de 1999

En virtud de lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón, cuando los Planes y demás instrumentos urbanísticos no precisaren la modificación a que se refiere el párrafo primero de la disposición transitoria segunda de la misma por reunir las determinaciones exigibles conforme a la Ley bastará con la acreditación de tal extremo ante la Comisión Provincial de Urbanismo, que podrá acordar la homologación con el Plan o instrumento que corresponda.

Sin perjuicio de las consideraciones que se efectúan en esta Memoria, se hace constar que las NSM de Barbastro no presentan contradicción con las prescripciones de la LUA que exija una modificación de las mismas siendo admisible la actualización de las determinaciones de éstas, especialmente las relativas a la clasificación del Suelo de conformidad con las nuevas categorías previstas en las leyes estatal y autonómica. En general, el contenido de las Normas Subsidiarias de este municipio se adecua con solvencia al exigido por la Ley Urbanística de Aragón para los Planes Generales de Ordenación.

El procedimiento y el contenido de la homologación según ha contribuido a precisar el llamado cuadro de "aplicaciones detalladas del régimen transitorio de la Ley urbanística" agregado a la edición de la Ley Urbanística por el Gobierno de Aragón, en su colección de textos legales nº79, exige la acreditación pormenorizada de las exigencias establecidas en el nº II.2, **sin otras modificaciones que las derivadas de las nuevas denominaciones**. En consecuencia se impone la observancia de cuantas determinaciones y documentación se establecen en los artículos 32 a 40 de la LUA, además de las adaptaciones mínimas exigidas en el punto I.2. La referencia a las llamadas "aplicaciones detalladas" del régimen transitorio de la Ley Urbanística se hace con ánimo instrumental y sin la pretensión de reconocer, siquiera implícitamente, un valor normativo a las mismas.

Los criterios de homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias Municipales han sido los siguientes:

a) Adoptar las denominaciones de las clases y categorías de suelo de la Ley Urbanística de Aragón siguientes:

- Suelo urbano consolidado y no consolidado.
- Suelo urbanizable delimitado y no delimitado.
- Suelo no urbanizable genérico y especial.

b) Atribuir a las distintas áreas, o a la parte correspondiente de las mismas, alguna de las clases y categorías citadas, con la condición de que, en ningún caso, se altere la clase de suelo al que pertenezcan.

c) Completar las determinaciones propias de un Plan General para una adecuada aplicación de la Ley Urbanística de Aragón.

d) Establecer las equivalencias conceptuales para que no existan contradicciones terminológicas una vez realizada la homologación.

e) Verificar el articulado de las Normas Urbanísticas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

d) En general, justificar de manera detallada todos los extremos.

En ningún caso, la aplicación de los criterios anteriores deberá suponer otra modificación que las derivadas de las nuevas denominaciones.

4 . Naturaleza de Plan General de las NSM

La naturaleza jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro era la propia de los Planes Generales de Ordenación Urbana, siendo una de las clases incluida en la tipología de los instrumentos de planeamiento urbanístico (Art. 6 LS/76) y con igual poder normativo.

Las NSM tenían por objeto: clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

Las NSM, por consiguiente, han tenido en todo momento una finalidad de ordenación integral del territorio que clasificaban el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definían los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio.

El carácter de PGOU de las NSM se corrobora más, si cabe, considerando que las mismas vinieron a sustituir a un Plan General de Ordenación Urbana en este municipio. En efecto, las NSM fueron fruto de la obligación legal de adaptar el anterior Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro del año 1969 a la Ley del Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril (Disposición Transitoria Primera). Ello se realizó conforme al Real Decreto Ley 16/1981, de 16 de Octubre, que permitía expresamente realizar esa adaptación, mediante la formulación de un Plan General o de una Norma Subsidiaria de Planeamiento.

Ello evidencia que la funcionalidad de las NSM no ha sido la de una simple norma subsidiaria que viniera a suplir la ausencia de planeamiento general, sino la adaptación a una norma con rango legal de un Plan General.

4.1 - Contenido documental

La documentación de las NSM integran con solvencia las exigencias que la Ley Urbanística de Aragón impone a los Planes Generales de Ordenación Urbana.

De conformidad con lo dispuesto en el Art.97 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo las Normas Subsidiarias contienen la siguiente documentación:

Tomo I	: Memoria informativa
Tomo II	: Memoria justificativa
Tomo III	: Normas Urbanísticas
Carpeta 1	: Planos de información
Carpeta 2	: Planos de ordenación

debiendo señalar que en el apartado 5.5.14 de la Memoria Justificativa figura propuesta



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

para la Gestión Económica y que el Título VI de las Normas Urbanísticas contiene catálogo de Protección de edificios, conjuntos y entornos.

Considerando que la LUA en su artículo 40 establece la documentación que debe contener un Plan General y que entre sus determinaciones no figura el Programa de Actuación, concluiremos que nuestras Normas cumplen debidamente la exigencia documental y pueden mantener su vigencia.

4.2 - Determinaciones generales

De las determinaciones generales de tipo material que debe contener el Plan General, conforme al artículo 33 de la LUA, las NSM contienen las siguientes:

a) La clasificación del suelo y sus categorías, con la calificación correspondiente como se justifica en el apartº 5 de esta Memoria.

b) La estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales, se contienen ya en las NSM. En concreto en la Memoria Justificativa, Tomo II, puntos 4, "Objetivos de las NSM" y 5 "Justificación de las soluciones generales", se refieren a estos aspectos.

c) El sistema general urbanístico de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante. Tal circunstancia queda acreditada en el punto 5.5.10, punto 3, "Justificación del estándar de espacios libres, y cuadro 28, "Sistema general de espacios libres y zonas verdes", de la Memoria Justificativa.

d) Las medidas para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la tutela del Patrimonio Cultural Aragonés, se contienen, en las determinaciones de las NSM siguientes:

- Protección del medio ambiente y conservación de la naturaleza:

Memoria Justificativa

- . Pto. 5.2.3. Del suelo no urbanizable.
- . Pto. 5.3. Justificación de las determinaciones en el suelo no urbanizable.

Normas Urbanísticas

- . Art. 1.3.13. Condiciones de Proyectos de Actividades e Instalaciones.
- . Art. 2.1.1 y ss. Condiciones generales de los usos.
- . Art. 3.5.1 y ss. Condiciones ambientales.
- . Art. 4.2.1 y ss. Régimen del suelo no urbanizable.

- Tutela del Patrimonio Cultural:

Normas Urbanísticas

- Art. 1.5.7 y ss. Conservación específica del Patrimonio Catalogado.
- Art. 6.1.1 y ss. Condiciones generales de protección del patrimonio histórico.

e) Delimitación de uno o varios núcleos históricos tradicionales. Se contienen en los siguientes preceptos de las Normas Urbanísticas:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

- Arts. 5.5.1 a 5.1.18. Condiciones de la Zona 1, Casco Antiguo.
- Arts. 5.9.1 a 5.9.4. Condiciones de la Zona 9, Burceat y Cregenzán.

f) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable. Respecto de este aspecto debe añadirse que las NSM no contienen una reserva de suelo específica. De otro lado, dicha determinación se entiende como un contenido potestativo que no viene exigido como tal en la LUA.

g) Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del Plan en función de determinados supuestos. A este respecto los de planeamiento de las NSM se fijaron en la Memoria Justificativa (punto 2), y más en concreto en el artículo 1.1.3 de las Normas Urbanísticas.

5 . Determinaciones específicas para cada clase de suelo

Las clases de suelo con que cuentan las NSM son perfectamente equiparables a las previstas en la LUA como se justifica en los apartados siguientes:

5.1 - Relativas al suelo urbano

1 . El suelo urbano previsto en las NSM debe considerarse con carácter general como suelo urbano consolidado salvo determinadas áreas completas y superficies parciales de otras que dada su realidad física y jurídica deban clasificarse como suelo urbano no consolidado.

Tal concepto -suelo urbano no consolidado- es aplicable, si consideramos que la Ley 6/1998, de 13 de abril, estatal de régimen del suelo y valoraciones, en su artículo 8 en relación con el 14, ha remitido el régimen de este suelo a la legislación urbanística; y esta última, la Ley Urbanística de Aragón, en su artículo 14, ha considerado como suelo urbano no consolidado aquél que el Plan General "defina expresamente por estar sometido a procesos integrales de urbanización, renovación y reforma interior".

Esta clasificación queda avalada por la Disposición Transitoria tercera de la LUA que, como equivalencia respecto del régimen del suelo urbano, ha establecido la del suelo urbano no consolidado respecto de "todos los ámbitos del suelo urbano incluidos en unidades de actuación o ejecución".

Pues bien, las Normas Urbanísticas en su artículo 4.4.1 prevén que "las áreas delimitadas en el suelo urbano de la ciudad, tienen la consideración a todos los efectos, de polígonos o unidades de actuación, salvo indicación expresa en las fichas anexas". Dicha previsión, debe ser actualizada porque gran parte de dicho suelo, con arreglo al artículo 14.2, in fine, de la LUA, debe tener en este momento la consideración de suelo urbano consolidado. Sin embargo, y sin perjuicio de ello, ha resultado preciso diferenciar determinadas áreas, o partes de las mismas, que a la vista de la ordenación vigente y de la situación física que presentan, requieren procesos integrales de urbanización, de renovación o reforma interior (artículo 14.2 LUA).

2 . Se encuadran en la categoría de no consolidado las áreas de suelo urbano en las que concurre alguna o algunas de las siguientes circunstancias:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

a) Ausencia relevante de urbanización y edificación.
b) Urbanización y edificación disconformes con el planeamiento vigente.
c) Existencia de sistemas y dotaciones públicas previstas, no obtenidas ni ejecutadas.
d) Manifiesta necesidad de rehabilitación y renovación en relación con alguno de los aspectos precedentes.

e) Areas con compromisos de ejecución del planeamiento pendientes de cumplimiento, previa acreditación fehaciente de hallarse en plazo.

3 . La fijación para cada área de suelo urbano de la categoría de no consolidado se realiza, pues, de manera independiente de los tipos de áreas de ordenación existentes en este suelo (planeamiento remitido, planeamiento diferenciado y urbano común), que fijan las propias NSM.

4 . Las áreas y unidades de ejecución propuestas como suelo urbano no consolidado son las que se señalan en cada zona, en cada ficha y se transcriben en el ANEXO 2 de esta Memoria.

5 . Respecto de este suelo debe hacerse también una remisión al punto 6 de esta Memoria en el cual se establece la equivalencia entre Areas, unidades de ejecución y sectores, cuando ello es procedente. Si bien, con una precisión, la de que cuando se indica que en una determinada área 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 P.G.O.U., esta operación se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 99.3 de la LUA, al objeto de garantizar la existencia de una información pública.

6 . En lo que se refiere a la acreditación de las determinaciones exigidas al Plan General precisas para el suelo urbano en los artículos 34 (consolidado) y 35 (no consolidado) deben citarse el Capítulo cuarto del Título IV, **Régimen del Suelo Urbano**, y el Título V de las NSM, **Condiciones particulares de las zonas y de los sistemas en espacios parcelados en el suelo urbano**.

7 . La cesión del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución correspondiente.

Las áreas y unidades de ejecución cuya delimitación se propone en suelo urbano no consolidado, incorporan una previsión relativa a la obligación o no de realizar la cesión de dicho porcentaje. Tal cesión procederá siempre que se trate de actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado en las que no se realice una operación de rehabilitación o reforma integral de lo edificado. No obstante, su aplicación efectiva en cada caso se regirá por lo dispuesto en la LUA y disposiciones reglamentarias de desarrollo.

8 . Únicamente hay una determinación que exige en este momento una precisión. Se trata de la temporalización de la ejecución urbanística correspondiente al suelo urbano consolidado y no consolidado. Nos referimos en concreto a los artículos 34, letra e), y al artículo 35.2.b), ambos de la LUA.

Sobre esta circunstancia debe señalarse lo siguiente. En el suelo urbano consolidado la exigencia se refiere al establecimiento de plazos para la edificación. Tal extremo, en ausencia de previsión específica en el planeamiento, queda suficientemente garantizado a



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

través de las previsiones de la LUA, en concreto su artículo 160, apartados 1 y 2, en los cuales se fija un plazo de naturaleza supletoria, para edificar.

En relación con el suelo urbano no consolidado no se aprecia ninguna dificultad si no está remitido a PERI posterior, y ello porque en ese caso su tratamiento es el mismo del suelo urbano consolidado a que se acaba de hacer referencia. Sin embargo, si se ha efectuado en las NSM remisión a desarrollo posterior mediante PERI, el Plan General contendrá -art. 35.2.b LUA- una determinación relativa a las condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diversos sectores.

En este último caso, debe hacerse un comentario a las previsiones de temporalidad que efectuaron las NSM en su Memoria Justificativa. En principio, si bien las NSM no realizaron una programación para el suelo apto para urbanizar -urbanizable, ahora-, tal y como entendemos este término a la vista de la previsión legal contenida en los artículos 12.c LS/76 y 41 del RPU, respecto del suelo urbano, sí han llevado a cabo una previsión temporal global para todo el ámbito territorial en dicha clase de suelo. Y ello hasta el punto de que esa misma previsión se ha constituido en presupuesto de partida del modelo de clasificación del suelo adoptado. Tal extremo resulta acreditado en los siguientes puntos de la Memoria Justificativa:

a) Punto 1.2, subapartados 1, 2 y 3, denominados "consideraciones" (pág. 13). En ellos se explicita la importancia de la iniciativa privada, ante "las dificultades económicas del Municipio para abordar por sí una labor urbanizadora a nivel de sectores o polígonos completos". Asimismo, se señala cómo en todo caso "la redacción de un nuevo Plan General con programación basada en datos reales llevará (llevaría) a la estricta limitación del suelo urbanizable programado, puesto que la capacidad económica municipal para comprometerse a un desarrollo programado de nuevas zonas de urbanización sigue siendo muy escasa, es difícil asegurar la orientación de la iniciativa privada y muy arriesgado dar como ciertas las informaciones de programación de inversiones de otros Organismos en cuanto a su fecha de realización. Todo ello se agrava (...) por existir suelo ya ordenado y susceptible de urbanización y edificación".

b) Punto 1.3.1. En este punto queda constancia de que el Plan General de Ordenación Urbana de 1969 establecía unas previsiones demográficas para 1.980 de 28.000 habitantes, que resultó ser una "actitud optimista no suficientemente justificada" -en términos de la propia Memoria. De este modo si la población de derecho en el año 1.981 era de 15.182 habitantes, la del año 1.999 ha sido de 14.802 habitantes según datos oficiales.

De esta forma se considera que el crecimiento demográfico inicialmente previsto mantiene su vigencia y en consecuencia los suelos urbano y urbanizable calificados se estiman suficientes.

c) Punto 2.3.1. directriz 1 (pág. 51). Se propone como directriz urbanística de la actuación municipal "mejorar la ciudad que tenemos, antes de favorecer su crecimiento, puesto que el suelo urbano y urbanizable programado de que dispone es capaz de absorber una población muy superior a la prevista dentro de 25 años".

d) Punto 5.1. "Del modelo de desarrollo adoptado" (pág. 93). La previsión de población de la Ciudad para el año 2.007 se ha cifrado en 21.982 habitantes. El cálculo de viviendas para el período 1.982/2.007 se fijó en 5.385 viviendas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Considerando que en los 12 años de vigencia de las NSM se han construido 1750 viviendas en suelo urbano o urbanizable, la reserva de suelo permite, en la actualidad, la construcción de 3257 viviendas.

e) Punto 5.1.10. "Justificación del modelo de desarrollo adoptado. Criterios" (pág. 94). En él se establece que "en principio, el desarrollo urbano no debe desbordar el marco físico de las variantes de las carreteras N-240 y C-139", y que se otorga prioridad "a la consolidación del Suelo Urbano antes que favorecer nuevas expansiones".

5.2 - Relativas al suelo urbanizable

A los efectos de su desarrollo todo el suelo apto para urbanizar tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado conforme a lo previsto en la Ley Urbanística de Aragón.

El fundamento de tal homologación se encuentra en el propio concepto que del suelo urbanizable delimitado incorpora la LUA. El artículo 27.2, de ésta considera incluidos en dicha categoría de suelo "los sectores de urbanización prioritaria previstos en el Plan General...". No obstante, las NSM han considerado suelo apto para urbanizar aquél destinado a ser soporte del crecimiento urbano previsible (art. 4.3.1 de las Normas Urbanísticas), sin incorporación al mismo de ningún criterio temporal de prioridad, sino atendiendo más bien a la finalidad de la reserva de suelo.

La Memoria Justificativa en su punto 5.2.3 (pág. 98) señala que se consideran como tales los suelos "que parecen idóneos para admitir un futuro desarrollo urbano".

Asimismo, la Disposición Transitoria Tercera de la LUA que establece el régimen transitorio del suelo, ha previsto el régimen del suelo urbanizable no delimitado como equivalencia respecto del suelo apto para urbanizar, sin áreas de reparto o con áreas de reparto coincidentes con cada uno de los sectores. Las NSM, indudablemente, se corresponden con este sistema de equivalencias porque no contienen un área de reparto con varios sectores para este tipo de suelo. Y ello porque no existe previsión de establecimiento de ningún tipo de aprovechamiento medio para toda esta clase de suelo. Otra interpretación conduciría a una afección sobre el régimen de la propiedad privada en dicha clase de suelo no justificada debidamente en este momento.

5.3 - Relativas al suelo no urbanizable

Respecto del suelo no urbanizable se establece la siguiente homologación. Corresponderá la categoría de **suelo no urbanizable especial** al suelo no urbanizable de especial protección del regadío (SNU-PR2), y al suelo no urbanizable de protección de los sistemas naturales (SNU-PSN), previstos en las NSM.

Por otro lado corresponderá la categoría de **suelo no urbanizable genérico** al suelo no urbanizable de protección del regadío (SNU-PR1) y al suelo no urbanizable simple (SNU), de las NSM.

Esta correspondencia entre las categorías de suelo de las NSM y la LUA se estima plenamente procedente. Implica una garantía superior de preservación del suelo no urbanizable denominado de especial protección del regadío, la "huerta" de Barbastro, que se estima conforme con la regulación que de dicho suelo establecen las NSM, en concreto



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

en los artículos 4.2.23. apartado 3 y apartado 6, al prohibir la edificación de granjas, edificaciones vinculadas a usos lúdicos y socioculturales y la edificación de carácter industrial.

La aplicación del régimen indicado a la "huerta" de Barbastro tendrá como consecuencia la necesaria observancia de las prescripciones del artículo 22 y concordantes de la LUA.

Finalmente, debe indicarse que el principio de jerarquía normativa supone que las prescripciones del artículo 19, letra a) de la LUA deben imponerse sobre cualquier previsión en contra que pudieran contener las NSM entendiéndose derogadas o modificadas en dichos aspectos por la legislación sectorial. Por otra parte, no existe ninguna incidencia de la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón sobre este término municipal.

6 . Las areas de planeamiento

Las actuales Areas de planeamiento son áreas homogéneas en la división del territorio que tienen en cuenta el estado actual de su uso y su edificación, el grado de desarrollo e intensidad de la misma, la red viaria y los sistemas generales previstos, así como la gestión (punto 5.5.1 de la Memoria Justificativa).

Su concepto -así lo señala la Memoria-, equivale al concepto de sector que establece la LUA en su artículo 39, siempre y cuando se trate de áreas que requieren un planeamiento de desarrollo como el PERI o el Plan Parcial. Y ello sin perjuicio de que a los efectos de la calificación del suelo ejerzan en todo caso otras funciones. Así en suelo urbano consolidado las áreas existentes se limitan a ejercer estas funciones, sin que operen por tanto, ni como sectores ni como unidades de ejecución.

Debe señalarse igualmente, que en los casos en que se ha considerado determinado suelo como urbano no consolidado, pendiente del procedimiento de delimitación de una unidad, sin que su ámbito coincida con una de las áreas a que se ha hecho referencia en el punto precedente, éstas superficies operarán en dicho suelo de manera exclusiva como unidades de ejecución, al objeto de su ejecución directa, en los términos del artículo 35.1 de la LUA.

En suelo urbanizable no delimitado, todas las áreas equivalen a sectores en el sentido de constituir el ámbito propio de ordenación de un Plan Parcial, en virtud de los criterios establecidos en las propias NSM (ahora Plan General).

7 . El aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado conforme al artículo 35.1 de la LUA, y el de los sectores en ese mismo tipo de suelo a que se refiere el mismo artículo en su apartado 2, letra c, figura en el ANEXO 2 de esta Memoria.

En el suelo urbanizable no delimitado la fijación del aprovechamiento medio de cada sector corresponde al Plan Parcial, de conformidad con las determinaciones del Plan General. Por consiguiente, en este momento y dado que el suelo urbanizable del término municipal de Barbastro se considera como no delimitado, no es precisa tal determinación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

8 . Régimen de los núcleos agregados

Se estima de aplicación directa a los núcleos agregados de Burceat y Cregenzán el régimen urbanístico de los pequeños municipios con Plan General previsto en el artículo 213 y ss. de la LUA. La razón principal es la de que el régimen hasta la fecha aplicado a los mismos ha sido justamente el de los pequeños municipios con proyecto de delimitación del suelo urbano. Se estima, así, que tal régimen sustantivo debe mantenerse, tras la homologación, con la equivalencia citada.

En Barbastro a Octubre del 2000

El Arquitecto Municipal,

El Técnico en Administración General.

Fdo.: Antonio Abarca Anoro.



Fdo.: Manuel Rapún Castel.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

CUADRO DE EQUIVALENCIAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

CUADRO DE EQUIVALENCIAS

Generales

1 . El término Normas Subsidiarias Municipales, en abreviatura NSM, o Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, es sustituido por Plan General de Ordenación Urbana, en abreviatura PGOU.

2 . Las Normas Subsidiarias se consideran derogadas en todas aquellas determinaciones que puedan contradecir la Ley Urbanística de Aragón aún cuando no se realice mención al respecto en la Memoria de homologación. Ello en virtud de la Disposición Derogatoria Segunda de la LUA.

3 . Todas las referencias que en las NSM se hacen a la legislación urbanística quedan actualizadas a las disposiciones vigentes.

4 . Todos los documentos que integran el Plan General tienen plena vigencia y validez. En concreto, la Memoria Informativa; la Memoria Justificativa, en sus criterios, objetivos y soluciones generales; y los Planos de Información. Las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación son los que experimentan las consecuencias de la homologación en los términos a que se hace referencia.

5 . Todas las modificaciones de las NSM acaecidas desde su entrada en vigor hasta el momento de la homologación, así como las que actualmente se encuentran en fase de tramitación, se incorporarán al texto refundido del Plan General.

6 . Se acompaña como ANEXO 4 una relación de artículos que resultan afectados por la homologación.

Del régimen del suelo y ordenación urbana

7 . El suelo urbano del término municipal de Barbastro se considera con carácter general suelo urbano consolidado, salvo en los casos en que se declara no consolidado, coincidentes con un área (actual sector) o en los que se propone la delimitación de una unidad de ejecución.

8 . El suelo apto para urbanizar se considera suelo urbanizable no delimitado.

9 . El suelo no urbanizable de protección de los sistemas naturales y el de especial protección del regadío se consideran suelo no urbanizable especial.

El suelo no urbanizable de protección del regadío y el no urbanizable simple se consideran suelo no urbanizable genérico.

10 . Las áreas de ordenación previstas en las NSM pasan a considerarse sectores cuando requieren planeamiento de desarrollo (PERI o Plan Parcial).

11 . Las unidades de actuación o polígonos de las NSM pasan a denominarse unidades de ejecución.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

12 . Las áreas o unidades de ejecución respecto de las que existan deberes y compromisos urbanísticos pendientes de cumplimiento por sus promotores (iniciales o subrogados), siempre que estén debidamente acreditados, mantendrán las condiciones correspondientes a tal objeto, sin perjuicio de la categoría de suelo en que se incluyan.

13 . Los sistemas generales previstos en el Plan General quedarán incluidos o adscritos a las unidades de ejecución y/o a las áreas de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, a los efectos de su obtención y ejecución procedente, cuando se hallen vinculados económica y funcionalmente a la ordenación del Area o unidad de que se trate sin que sea posible o procedente su incorporación a otra área o unidad.

Se incluirán, en todo caso, las superficies comprendidas entre la línea de la edificación y el límite del sistema general viario establecido en el Plano nº5 de Ordenación de las NSM, Sistemas Generales Ciudad.

La adscripción o inclusión de estas superficies a las áreas, sectores o unidades de ejecución, se realizará mediante:

- a) La aprobación del plan de ordenación correspondiente, o
- b) La delimitación de las unidades de ejecución.

14 . A los núcleos agregados de Burceat y Cregenzán, les será de aplicación el régimen previsto en los artículos 213 y ss. de la LUA, para los pequeños municipios con Plan General.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

ANEXOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

**Anexo 1 : MODIFICACIONES DE LAS NSM APROBADAS
DEFINITIVAMENTE Y EN TRAMITE**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

MODIFICACIONES DE LAS N.S.M. APROBADAS DEFINITIVAMENTE

- Arts. 3.1.52 apartº 1 - Construcciones por encima de la altura; y 3.1.56, apartº 1.f) - Atico.

Se regulan las construcciones por encima de la altura máxima así como características y pendiente máxima de la cubierta.

Fecha aprobación definitiva : 04-02-94
Organo aprobación : C.O.T.

- Art. 3.3.9 relativo a instalaciones de gas energético

Se regula la instalación de depósitos fijos de almacenamiento de gas energético en cuanto a su emplazamiento.

Fecha aprobación definitiva : 03-12-92
Organo aprobación : C.O.T.

- Art. 3.3.19 - Instalaciones de calderas.

Se modifica el Art. de referencia para permitir la instalación de chimeneas de calderas de gas en fachadas, individuales y de tipo estanco, así como establecer directrices básicas para elegir su emplazamiento y las condiciones del mismo.

Fecha aprobación definitiva : 25-06-99
Organo aprobación : C.P.O.T.

- Art. 4.2.10 - Distancias explotaciones ganaderas.

Distancias a áreas cuyo uso característico sea el industrial y estén rodeadas en su totalidad por suelo no urbanizable.

Fecha aprobación definitiva : 25-06-99
Organo aprobación : C.P.O.T.

- Interpretación del planeamiento. Ampliación del Art. 5.2.11 referente a la altura máxima de pisos en P.B. en las áreas calificadas de Zona 2, Ensanche similar C.A.

El cuerpo de edificación de planta baja no podrá tener una altura total superior a 4'50 m. medida desde la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado del techo de la planta baja.

Fecha aprobación : 28-08-89
Organo aprobación : Ayuntamiento Pleno

- Art.5.3.7 en la manzana delimitada por las calles Boltaña-Costean y Abizanda (Area 51).

Las edificaciones que se proyecten en la manzana de referencia no superarán el índice de edificabilidad autorizado por las Normas Subsidiarias resultante de una ocupación sobre o bajo rasante del 60% de la parcela edificable y una altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa establecida en el Art. 5.3.6, en virtud de lo dispuesto en los Arts. 1.1.4, 1.1.9 y 1.4.29.

Fecha acuerdo : 21-12-92
Organo : Ayuntº Pleno



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

- Area 8.

Modificación del plan de alineaciones respecto de la fachada que da al río Vero

Fecha aprobación definitiva : 27-02-92

Organo aprobación : C.P.U.

- Areas 10, 11 y 13.

Relativa a las alineaciones de la C/Joaquín Costa y consiguiente situación de fuera de ordenación de los inmuebles.

Fecha aprobación definitiva : 25-10-90

Organo aprobación : C.P.U.

- Area 18b.

Con la finalidad de autorizar usos de carácter terciario, dotacional y residencial.

Fecha aprobación definitiva : 25-02-93

Organo aprobación : C.P.O.T.

- Area 32.

Delimitación de una unidad de ejecución excluyéndose de la misma la zona libre prevista en las N.S.M. que pasa a formar parte del sistema general de espacios libres y zonas verdes.

Fecha aprobación definitiva : 17-12-93

Organo aprobación : C.P.O.T.

- Area 34.

Con la finalidad de ensanchar la C/Sta. Teresa Jornet DOS metros en su entronque con la C/Virgen del Plano.

Fecha aprobación definitiva : 29-11-95

Organo aprobación : C.P.O.T.

- Areas 39 y 40.

Finalidad: Salvar de la demolición la chimenea de la antigua Cospillera. Afecta al trazado del vial junto al río Vero, en su encuentro con el Camino de los Tapiados y en pequeña medida a la clasificación del suelo.

Fecha aprobación definitiva : 10-07-95

Organo aprobación : C.P.O.T.

- Areas 45 y 54.

Con la finalidad del trazado de un nuevo vial que conecte la Avda. de los Pirineos con el viario del Sector Huertas de Suelves y corregir el desigual reparto de cargas y beneficios derivado del planeamiento vigente.

Fecha aprobación definitiva : 29-08-95

Organo aprobación : C.P.O.T.

- Area 50.

Con el fin de admitir la construcción de una planta ático por encima de la altura de cornisa de 9 m. en las calles Ainsa y Boltaña y de 9'90 m. en la C/Campo con las condiciones de los áticos del Art. 5.1.56, apartº 1.f), siempre y cuando no suponga incremento alguno de la edificabilidad establecida para el área.

Fecha aprobación definitiva : 09-03-99

Organo aprobación : C.P.O.T.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

- **Area 51.**

Con el fin de posibilitar el mantenimiento del edificio ubicado en C/Boltaña,6 con sus actuales parámetros de alturas, fondos edificables, superficie y edificabilidad existente.

Fecha aprobación definitiva : 25-06-99
Organo aprobación : C.P.O.T.

- **Area 52b.**

Eliminación de la condición nº2 de la ficha particular del Area y ampliar el contenido del Art. 5.7.6 de las Normas en relación con la ocupación.

Fecha aprobación definitiva : 25-10-90
Organo aprobación : C.P.U.

- **Area 79.**

Consistente en el traslado de una glorieta y ampliación de la delimitación del perímetro urbano así como modificación del parcelario.

Fecha aprobación definitiva : 20-12-90
Organo aprobación : C.P.U.

- **Area 82**

Relativa a las alineaciones de Avda. del Cinca y calles Eriste y Estadilla así como eliminación de porches en planta baja (Area 82).

Fecha aprobación definitiva : 26-01-93
Organo aprobación : C.P.O.T.

- **Area 85.**

Referente a las condiciones particulares del área con la finalidad de, sin aumento de volumen, permitir el uso residencial plurifamiliar además de la vivienda unifamiliar en hilera.

Fecha aprobación definitiva : 26-01-93
Organo aprobación : C.P.O.T.

- **Area 92 y su entorno.**

Modificación consistente en la redelimitación del área a los efectos del cómputo de las superficies de referencia para la fijación de edificabilidades y aprovechamientos y por otro lado la rectificación de alineaciones generales.

Fecha aprobación definitiva : 01-07-98
Organo aprobación : C.P.O.T.

- **Polígono Industrial "Valle del Cinca".**

Cambio de calificación de parte de las parcelas 41 y 42 que pasan a calificarse como Espacios Libres de Dominio y Uso Público manteniéndose el uso industrial en el resto, con una nueva parcelación de menor tamaño que comprende las nuevas parcelas 41.1 a la 41.17 y 42.1 a la 42.21.

Fecha aprobación definitiva : 03-02-99
Organo aprobación : C.P.O.T.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

MODIFICACIONES DE LAS N.S.M. EN TRAMITE

- **Condiciones de la Zona 6, Ciudad Jardín**

Fecha aprobación inicial : 26-10-99
Organo aprobación : Ayuntº Pleno

- **Modificación nº2 de las N.S.M. en el Area 34**

Con las finalidades de determinar los viales que se mantienen y se sustituyen, establecimiento de un fondo edificable para la manzana, resolución de contradicciones y delimitación de una Unidad de Actuación.

Fecha aprobación inicial : 03-03-99
Organo aprobación : Ayuntº Pleno

- **Area 41.**

Objeto: Inclusión de nuevo trazado de la Carretera HU-V-3552 de acceso a Cregenzán, resolver intersección con la futura Ronda Norte, reforma dimensional de las manzanas A, B y C y de la zona verde situada entre las mismas y cambio de zonificación de las manzanas A y B para la construcción de viviendas unifamiliares.

Fecha aprobación inicial : 03-02-00
Organo aprobación : Ayuntº Pleno

- **Areas 41 y 44.**

Objeto: Cambio de delimitación de las Areas 41 y 44, cambio de zonificación y uso del Suelo del sistema local de espacios libres y zonas verdes, V7 y cambio de figura de planeamiento, PERI en lugar de E.D.

Fecha aprobación inicial : 21-04-98
Organo aprobación : Ayuntº Pleno

- **Area 62**

Modificación puntual de las condiciones de parcelación, ocupación y usos compatibles de la Zona 7, Industrial con tolerancia de vivienda.

Fecha aprobación inicial : 28-12-99
Organo aprobación : Ayuntº Pleno

- **Recalificación del Area 94**

Exclusión del Area de la Zona 6, Ciudad Jardín, y su inclusión en la Zona 5, Residencial Semiintensiva.

Fecha aprobación inicial : 26-10-99
Organo aprobación : Ayuntº Pleno



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anexo 2 : SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (CON DETERMINACION DE SUS APROVECHAMIENTOS MEDIOS)



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

**SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCION
EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(CON DETERMINACION DE SUS APROVECHAMIENTOS MEDIOS)**

1.- Se consideran sometidos a operaciones de rehabilitación o reforma integral, conforme al Art. 102.1 de la Ley Urbanística de Aragón, los sectores y unidades de ejecución que más adelante se relacionan, para los que el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

ZONAS	Coef.máx. edificab.bruta sobre la totalidad del área (m ² t/m ² s)
<u>1 - CASCO ANTIGUO</u>	
UE AO 5 : ROMERO	
UE APR 6 : MERCADO	
UE AO 11 : CAMINO DE MONZON	(a)
APR 43 : PZA. GUI SAR	
APR 44 : SAN FRANCISCO	
<u>2 - ENSANCHE SIMILAR AL CASCO ANTIGUO</u>	
UE AO 20 : LA PELELA	(b)
UE APR 22 : AVDA. DEL PUEYO / AO 34 LA TRINIDAD	
<u>3 - RESIDENCIAL SUBURBANA</u>	
AO 39 : CALVARIO	(c)
UE APR 93a : MONTE PERDIDO	
<u>4 - RESIDENCIAL INTENSIVA</u>	
UE APD 66 : TORRE BARBASTRO	2'28
UE AO 82 : ENSANCHE	2'00
<u>5 - RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA</u>	
APD 41 : HUERTAS DE SUELVES	2'00
<u>6 - CIUDAD JARDIN</u>	
UE APD 32 : POLVORIN	0'40
<u>7 - INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDA</u>	
APR 35 : ALCOHOLERA	0'75
APR 60 : CITROEN	0'75



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

2.- No se consideran rehabilitación, reforma o renovación integral las actuaciones de reforma interior previstas en los sectores y unidades de ejecución que más adelante se relacionan por no hallarse edificadas en más de un 50% de su superficie y constituir auténticas bolsas de suelo, cuya configuración física se asemeja a la del suelo urbanizable, pero que fueron clasificadas como suelo urbano por cumplir las condiciones establecidas en la legislación urbanística de aplicación.

El aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector.

ZONAS	Coef.máx. edificab.bruta sobre la totalidad del área (m2t/m2s)
<u>2 - ENSANCHE SIMILAR AL CASCO ANTIGUO</u>	
UE : AO 13: LA TALLADA / APR 14: LA MERCED / APR 15: ESCUELAS DE LA MERCED . . .	(b)
APR 23b : CTRA. HUESCA	2'00
UE AO 26 : PROLONGACION AVDA. MERCED	(b)
UE APR 27 : LA FLORESTA	(b)
UE AO 55 : GASOLINERA	(b)
<u>3 - RESIDENCIAL SUBURBANA</u>	
UE APR 31a : LA MILLERA	(c)
UE APR 37 : CAMINO DEL SILO	(c)
<u>4 - RESIDENCIAL INTENSIVA</u>	
APR 56 : PASEO RIO	1'50
UE Manz.633 : ALFAJARIN	1'8527
<u>5 - RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA</u>	
APR 40 : JARDINES DEL VERO	0'65
APR 52A : COSTEAN	1'00
APD 58 : ACEQUIA DE SAN MARCOS	1'00
UE APR 85 : AVDA. RIO VERO	1'00
<u>6 - CIUDAD JARDIN</u>	
UE APD 76 : COLEGIO MENOR	0'40
APR 88 : LA PENILLA	0'40
APR 102 : RESIDENCIA BRILEN	0'014
UE APD107 : LARIÑO	0'40
<u>7 - INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDA</u>	
APR 62 : CERAMICA INDUSTRIAL	0'75
<u>8 - INDUSTRIAL</u>	
UE APD108 : POLIGONO INDUSTRIAL VALLE DEL CINCA	0'75



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

10 - AREAS PENDIENTES DE CALIFICACION

APR 83	: CAMPSA	0'75/1'00(d)
APR 84	: OLEARIA	0'75/1'00(d)
APR 92	: RENFE	1'00

Coefficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área

- (a) - Edificabilidad derivada de las condiciones de posición, ocupación (art. 5.1.8, N.U.) y altura de la edificación (art. 5.1.10, N.U.)
- (b) - La superficie edificable de las parcelas viene definida por el resultado de multiplicar la altura, en número de plantas, que le corresponda en función del ancho de la calle, según el punto 1 del artículo 5.2.10, por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y el fondo máximo edificable en cada planta.
- (c) - La edificabilidad derivada de las condiciones de posición, ocupación (art. 5.3.7.N.U.) y altura de la edificación (art. 5.3.6,N.U.).
- (d) - Correspondiente a los usos residencial y de equipamiento . . . 1'00 m2t/m2s
- Correspondiente al uso industrial 0'75 m2t/m2s

"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 total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación". (art. 3.1.41. apartº3 N.U.)



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anexo 3 : SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO



SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

- 1.- La calificación de las áreas del suelo urbanizable se ha realizado asimilándolas a las zonas señaladas en suelo urbano, según la edificación y usos característicos previstos en dichas áreas. Con ello se da cumplimiento a los criterios de delimitación de sectores (artículo 38 de la LUA) a efectos de poder desarrollar los correspondientes Planes Parciales.
- 2.- Las áreas que se incluyen en el presente Plan General y su calificación, son las que se detallan:

ZONAS

3.- RESIDENCIAL SUBURBANA :

- AAU 93b : LA HARINERA

5.- RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA :

- AAU 31b : CAMPO ESCOLAPIOS
- AAU 94 : EL TERRERO

6.- CIUDAD JARDIN :

- AAU 47 : BARRANCO BARRAON
- AAU 68 : BARRANCO ALFAJARIN
- AAU 71 : CAMINO CHE
- AAU 72 : CAMINO FIGUERUELA
- AAU 91 : LA BARCA
- AAU 104 : VIRGEN DEL PLANO

7.- INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDA

- AAU 52c : AVENIDA PIRINEOS

8.- INDUSTRIAL :

- AAU 48 : CAMINO VACAMORTA
- AAU 106a : IPEVA
- AAU 106b : TENERIAS

PENDIENTES DE CALIFICACION :

- AAU 95 : LA GRUA
- AAU 96 : VIA FERROCARRIL

SISTEMAS :

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO :

- AAU 77b : DEPORTES
- AAU 77c : SERVICIOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anexo 4 : **ARTICULOS AFECTADOS DE LAS NORMAS
URBANISTICAS**



RELACION DE ARTICULOS AFECTADOS DE LAS N.U.

- 1.1.1 - Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan General.
- 1.2.2 - Clasificación del suelo.
- 1.2.12 - Reparcelación.
- 1.4.6 - Licencias de parcelación.
- 1.4.16 - Caducidad y suspensión de licencias de obras.
- 1.5.1 - Obligaciones de conservación.
- 1.5.12 - Infracciones.
- 1.5.17 - Obras de reparación.
- 2.1.1 - Finalidad
- 2.1.14 - Limitaciones de los usos en función de las clases de suelo.
- 4.1.4 - Procedimientos de obtención de los sistemas generales.
- 4.1.5 - Criterios de valoración.
- 4.1.6 - Derechos y obligaciones de los propietarios.
- 4.1.7 - Obtención por expropiación forzosa.
- 4.1.8 - Ocupación de terrenos de sistemas generales.
- 4.2.18 - Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar.
- 4.2.22 - División del suelo no urbanizable.
- 4.2.26 - Procedimientos de autorización en el suelo no urbanizable.
- 4.3.1 - Definición y delimitación.
- 4.3.2 - Desarrollo del suelo urbanizable no delimitado.
- 4.3.3 - Régimen urbanístico de la propiedad.
- 4.3.4 - Limitaciones aplicables al suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se apruebe el Plan Parcial correspondiente.
- 4.3.5 - Limitación de la edificabilidad.
- 4.3.6 - Cesiones obligatorias y gratuitas.
- 4.3.7 - Cesión del 10% del aprovechamiento medio.
- 4.3.8 - Costes de urbanización.
- 4.3.9 - Calificación de las áreas del suelo urbanizable.
- 4.4.1 - Definición, delimitación y categorías.
- 4.4.2 - Contenido.
- 4.4.4 - Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.
- 4.4.6 - Condiciones generales previas para la edificación.

Observación : En letra *cursiva* parte del artículo que permanece. En letra *courier*, parte del artículo afectado por la homologación.



NUEVA REDACCION DE LOS ARTS. AFECTADOS POR LA HOMOLOGACION DE LAS NSM COMO PLAN GENERAL

Art. 1.1.1 NATURALEZA, AMBITO Y ANTECEDENTES DEL PLAN GENERAL.

1.- *El objeto del presente Plan General, es la ordenación integral del municipio de Barbastro, incluidos los núcleos de Burceat y Cregenzán, y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.*

2.- La homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio, vigente desde 1987. se ha llevado a cabo en virtud de lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, y en cumplimiento del Decreto de Alcaldía A.41/2000 de 21 de febrero.

3.- La posibilidad de homologación como Plan General de Normas Subsidiarias Municipales con suelo apto para urbanizar se contempla en la disposición transitoria segunda, apartado 2, de la Ley Urbanística de Aragón, para los Planes y demás instrumentos urbanísticos que no precisaren la modificación por reunir las determinaciones exigibles conforme a la Ley Urbanística.

4.- Este documento tiene, por tanto, carácter de Plan General de Ordenación Urbana conforme al concepto establecido en el Art. 32 de la LUA y contiene las determinaciones establecidas en el Art. 33 y ss. de la Ley Urbanística y demás disposiciones concordantes.

Art. 1.2.2 CLASIFICACION DEL SUELO.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural. Se divide en las categorías siguientes:

- Suelo no urbanizable especial.
- Suelo no urbanizable genérico.

La delimitación del suelo no urbanizable aparece fijada en el plano de ordenación nº1 (Clasificación del Suelo).

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el Título



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

IV de estas Normas Urbanísticas.

b) El suelo urbanizable se caracteriza por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano de ordenación nº4 (Zonificación), y el detalle de su tipología en el plano nº10. Su régimen jurídico figura en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la Ciudad y aquellas otras que, por la ejecución del Plan, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimitan en el plano de ordenación nº4 y ss. y se regula específicamente en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

Art.1.2.12 REPARCELACION

1) La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

2) Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3) No serán objeto de nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuere necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan en los supuestos contemplados en el Art. 126 de la LUA y demás disposiciones concordantes.

4) No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de actuación delimitados.

5) Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley Urbanística de Aragón y demás disposiciones concordantes.

6) Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan General que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Art.1.4.6 LICENCIAS DE PARCELACION

1.- *Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se define en el artículo 1.2.13 de estas Normas.*

2.- *Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:*

a) *Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.*

b) *Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.*

c) *Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.*

d) *Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.*

e) *Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 173 a 177 de la LUA salvo las especialidades consignadas en el Art. 183 de la misma.*

3.- *La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.*

4.- *Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. También precisa de licencia municipal individualizada, además de la autorización a que se refiere el número 1 de este artículo, toda división de fincas que se pretende realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rústico. Las licencias individualizadas incorporarán la Cédula Urbanística de cada parcela resultante.*

5.- *La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma,*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

6.- *A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2; 259 y 310 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LS/92), el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes, todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones y reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.*

Art.1.4.16 CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

1.- *Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que así mismo se indican:*

a) *Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.*

b) *Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses para una sola vez y por causa justificada.*

c) *Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.*

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2.- *Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.*

3.- *Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.*

Art.1.5.1 OBLIGACIONES DE CONSERVACION

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

Art.1.5.12 INFRACCIONES

1.- La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos 1.5.7 y 1.5.8 permitirá al Ayuntamiento la adopción de las medidas contempladas en los Arts. 188.2 y 189.2 de la LUA además de las previstas en estas Normas.

2.- La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfono, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números 2 y 3 del artículo 1.5.8, dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

Art.1.5.17 OBRAS DE REPARACION

1.- Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2.- La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirán de base para el establecimiento del valor de reposición los módulos vigentes del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, en función de las particulares características constructivas de la edificación.

La depreciación se apreciará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0'25 (\log x - 1)^2$$

siendo x el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

3.- A los bienes de interés cultural y catalogados que se relacionan en el capítulo segundo del Título VI de este Plan General o los que puedan alcanzar la declaración correspondiente, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

Art.2.1.1 FINALIDAD

1.- De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente el Plan General contiene entre otras la siguiente determinación:

Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para el suelo urbanizable, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

- 2.- *El uso del suelo estará sometido a limitaciones derivadas de:*
- *Disposiciones legales de carácter general.*
 - *Compatibilidad de usos entre sí.*
 - *Adecuación a la estructura urbana en que se inserta.*
 - *Características de los locales o edificios en que se sitúa el uso.*

Art.2.1.14 LIMITACIONES DE LOS USOS EN FUNCION DE LAS CLASES DE SUELO

- 1.- *En el suelo no urbanizable los usos estarán sujetos a las limitaciones que se señalan con carácter general en la Ley Urbanística de Aragón, sin perjuicio de las establecidas en la legislación de carácter sectorial, y las que se establecen con carácter particular para las distintas categorías de suelo.*
- 2.- *En el suelo urbanizable se asigna un uso característico global, correspondiendo al Plan Parcial la determinación de los usos compatibles y, en su caso, las limitaciones que se establezcan.*
- 3.- *En el suelo urbano los Estudios de Detalle y Planes Especiales que se redacten podrán restringir los usos compatibles establecidos para cada zona prohibiendo los que no se consideren adecuados a la ordenación prevista o estableciendo limitaciones.*

Art.4.1.4 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

- 1.- *La transmisión al Ayuntamiento de Barbastro de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:*
- a) *Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.*
 - b) *Cuando la modalidad anterior no fuera practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias de conformidad con lo dispuesto en el Art. 107 de la Ley Urbanística de Aragón y demás disposiciones concordantes.*
 - c) *Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.*
- 2.- *Las previsiones del Plan General no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 113 de la LUA en relación con el 33 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones LS/98 obteniendo en su caso las compensaciones que procedan con arreglo al presente Plan General.*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Art.4.1.5 CRITERIOS DE VALORACION

A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, incluido o adscrito éste a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, el suelo se valorará en la forma establecida en el artículo 26 y ss. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LS/98).

Art. 4.1.6 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al planeamiento estén adscritos al suelo urbano o urbanizable, podrán ser compensados, cuando no se aplique otro sistema de obtención, mediante la asignación de terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias.

2.- Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del Sector, de los suelos urbano no consolidado y urbanizable no delimitado, y del 90% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

3.- Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad de ejecución o, en su caso, en el Sector en que hayan de hacer efectivo su derecho a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Art.4.1.7 OBTENCION POR EXPROPIACION FORZOSA

1.- Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, o en su caso del Sector, de los suelos urbanos no consolidado y urbanizable no delimitado y del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

2.- En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo, deberá seguir el procedimiento señalado en los artículos 35 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones.

Art.4.1.8 OCUPACION DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES

1.- El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, de conformidad con el procedimiento establecido en el Art.111 de la Ley Urbanística de Aragón para la ocupación directa.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

2.- Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art.4.2.18 CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

1.- Conforme a lo indicado en el artículo 4.2.7., no se podrá construir ninguna edificación para vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados.

2.- La edificación se separará diez (10) metros de los linderos con los caminos, salvo que la vía sea de orden superior y se exija mayor retranqueo; y quince (15) metros de los linderos con las fincas colindantes. (Criterio establecido por la C.P.U.)

3.- La superficie edificada de la vivienda, no superará los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.

4.- Se establece en doce (12) metros y dos (2) plantas, Pb+1, la altura total y el número máximo de plantas, admitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

5.- Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas N.U. para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

6.- No formará "núcleo de población", entendiéndose como tal el que se define en el artículo 4.2.19.

7.- Se admiten las explotaciones ganaderas familiares, sin que se consideren granja propiamente dicha, que no superen el número de cabezas siguientes:

- Ovino-caprino.	hasta	2
- Vacuno.	"	2
- Porcino: reproductores o de cebo	"	2
- Equino	"	2
- Conejos	"	10
- Aves	"	15

Art.4.2.22 DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE

1.- A efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable especial.
- b) Suelo no urbanizable genérico.

2.- El **suelo no urbanizable especial** presenta los siguientes grados:
- Suelo no urbanizable de especial protección del regadío (SNU-PR2). Se corresponde con la "Huerta vieja".
- Suelo no urbanizable de protección de los sistemas naturales (SNU-PSN)



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Su delimitación es la que figura en el plano de Ordenación nº1.

3.- El **suelo no urbanizable genérico** presenta los siguientes grados:

- Suelo no urbanizable de protección del regadío (SNU-PR1).

- Suelo no urbanizable simple (SNU) o común.

Su delimitación es la que figura en el plano de Ordenación nº1.

Art.4.2.26 **PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

1.- En el suelo **no urbanizable especial** se observará el procedimiento de evaluación de impacto ambiental establecido en el Art. 22 de la LUA y demás disposiciones concordantes cuando se trate de la implantación de construcciones o actividades no previstas en los instrumentos de ordenación territorial, sectorial o medioambiental o en el propio Plan General.

2.- En el suelo **no urbanizable genérico** el procedimiento de autorización de construcciones e instalaciones será el previsto en el Art.24 y ss. de la LUA.

3.- En ambos casos serán de aplicación las condiciones de uso y edificación del Art. 4.2.5 y ss. de estas Normas Urbanísticas. *ART. 23 y 24. LUA* →

Art.4.3.1 **DEFINICION Y DELIMITACION**

1.- Integran el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible y se delimitan en los planos de ordenación correspondientes.

2.- A los efectos de su desarrollo todo el suelo urbanizable tendrá la consideración de **suelo urbanizable no delimitado** conforme a lo previsto en la Ley Urbanística de Aragón.

Art.4.3.2 **DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

El desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo se efectuará a través de los correspondientes Planes Parciales.

Dichos Planes Parciales se redactarán con arreglo al Art. 45 y ss de la LUA y demás disposiciones concordantes.

Los Planes Parciales deberán referirse a una sólo área, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores a la misma. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al área a que se refieran cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del área que hagan necesaria su ordenación conjunta.

Los Planes Parciales cumplirán en las diferentes áreas las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan para cada una de ellas en la documentación de las normas, así como todas aquéllas exigidas con carácter general por la legislación urbanística vigente.



Art.4.3.3 REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD

Las facultades del derecho de propiedad de los titulares de suelo urbanizable no delimitado se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística vigente.

Dichos propietarios tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio que el Plan asigna a cada área, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Art.4.3.4 LIMITACIONES APLICABLES AL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO, EN TANTO NO SE APRUEBE EL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE

1.- Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en el Plan General conforme a la calificación establecida para cada área. En todo caso se deberán cumplir las condiciones de la edificación en el Suelo No Urbanizable.

2.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 24 de la LUA, edificaciones e instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.

3.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Art.4.3.5 LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD

En cada área del suelo urbanizable, los Planes Parciales habrán de respetar el límite máximo por hectárea de ocho mil quinientos metros cuadrados de superficie residencial construida, sin incluir equipamientos públicos.

Dicha limitación se entenderá referida a la superficie comprendida en el ámbito de planeamiento, deducidas, en su caso, las áreas no residenciales ocupadas por los sistemas generales de la estructura general del territorio, pero no así, las superficies destinadas a viales, parques, jardines y demás dotaciones propias de cada actuación.

Art.4.3.6 CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable estarán sujetos



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

a efectuar, en favor del municipio, las siguientes cesiones obligatorias y gratuitas:

a) *Total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del área, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas y en el correspondiente Plan Parcial.*

b) *Total superficie de terrenos destinados a zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.*

c) *Total superficie de terrenos destinados a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.*

Art.4.3.7 CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Los propietarios de terreno situados en suelo urbanizable *están obligados a la cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento que resulte de lo establecido en cada Plan Parcial.*

La localización del suelo que corresponda al diez por ciento (10%) del aprovechamiento del Plan Parcial que desarrolle cada área, se fijará en los expedientes de parcelación o reparcelación, según sean las fincas de uno o varios propietarios. La cesión de este diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio podrá ser sustituida, en todo o parte, por una indemnización económica conforme a lo dispuesto en el Art. 84.2 de la LUA.

Art. 4.3.8 COSTES DE LA URBANIZACION

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización, conforme a lo previsto en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y 123 de la LUA en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

Así mismo, deberán costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con los núcleos de población, instalación o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y saneamiento, estaciones depuradoras, suministro de energía eléctrica y cualesquiera otros servicios necesarios para que el suelo sometido a la actuación correspondiente quede debidamente enlazado con la estructura del municipio.

Dichas obras exteriores de infraestructura deberán detallarse en el respectivo Plan Parcial del área de que se trate, con indicación de su presupuesto y forma de financiación prevista.

Art.4.3.9 CALIFICACION DE LAS AREAS DEL SUELO URBANIZABLE

1.- La calificación de las áreas del suelo urbanizable se ha realizado



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

asimilándolas a las zonas señaladas en suelo urbano, según la edificación y usos característico previsto en dichas áreas.

2.- Las áreas que se incluyen en el presente Plan General y su calificación, son las que se detallan:

ZONAS

3.- RESIDENCIAL SUBURBANA :

- AAU 93b : LA HARINERA

5.- RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA :

- AAU 31b : CAMPO ESCOLAPIOS

- AAU 94 : EL TERRERO

6.- CIUDAD JARDIN :

- AAU 47 : BARRANCO BARRAON

- AAU 68 : BARRANCO ALFAJARIN

- AAU 71 : CAMINO CHE

- AAU 72 : CAMINO FIGUERUELA

- AAU 91 : LA BARCA

- AAU 104 : VIRGEN DEL PLANO

7.- INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDA

- AAU 52c : AVENIDA PIRINEOS

8.- INDUSTRIAL :

- AAU 48 : CAMINO VACAMORTA

- AAU 106a : IPEVA

- AAU 106b : TENERIAS

PENDIENTES DE CALIFICACION :

- AAU 95 : LA GRUA

- AAU 96 : VIA FERROCARRIL

SISTEMAS :

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO :

- AAU 77b : DEPORTES

- AAU 77c : SERVICIOS

3.- *La redacción del Plan Parcial de Ordenación correspondiente a cada una de estas áreas cumplirá con las condiciones particulares establecidas para las respectivas zonas del suelo urbano en el Título V de estas Normas Urbanísticas.*

Art.4.4.1 DEFINICION, DELIMITACION Y CATEGORIAS

1.- *Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y con el*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

artículo 13 de la LUA, *incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:*

a) *Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.*

b) *Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan General, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable.*

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

2.- *La delimitación del suelo urbano se contiene en los planos de ordenación correspondientes, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas señaladas en los mismos. Las áreas delimitadas en el suelo urbano no consolidado de la ciudad, tienen la consideración a todos los efectos, de sectores o unidades de ejecución, salvo indicación expresa en las fichas anexas.*

3.- El suelo urbano se divide en dos categorías:

- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Suelo urbano no consolidado.

Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Todo el suelo urbano restante tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Art.4.4.2 CONTENIDO

1.- El Plan General en las Áreas de Planeamiento Diferenciado, que se delimitan en los Planos de Ordenación nº4 y 10 incorporan con las modificaciones que proceden las determinaciones del planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización de suelo adoptado, ya estén recogidas en instrumentos de planeamiento o de ordenación de detalle definitivamente aprobados, ya se incluyan en expedientes en trámite con arreglo al planeamiento que se deroga.

El régimen urbanístico a que se someten dichas áreas, se especifica en este Capítulo conteniéndose las condiciones particulares de su ordenación y regulación pormenorizada en la documentación normativa y gráfica que el presente Plan especifica para cada una de ellas en las fichas anexas a estas NU.

2.- En el plano de Ordenación nº10 se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales Temáticos o Estudios de Detalle que se recogen en aquel plano, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de estas áreas es el correspondiente al suelo urbano no consolidado que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3.- Finalmente, en el suelo urbano común, el Plan General, contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso de los terrenos y volumen de las construcciones y demás determinaciones que a tal fin señalan los artículos 34 y 35.1 de la LUA para los suelos urbano consolidado y no consolidado, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

Art. 4.4.4 DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán sujetos, en los términos fijados por el presente Plan General, al cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Arts. 17 y 18 de la LUA, según se trate de suelo urbano consolidado o no consolidado.

2.- Tales propietarios deberán, igualmente:

a) *Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.*

b) *Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.*

c) *Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados en el Art. 160 de la LUA.*

3.- *El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará, en su caso, en los sectores o unidades de ejecución que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.*

Art.4.4.6 CONDICIONES GENERALES PREVIAS PARA LA EDIFICACION

1.- *El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificable hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno y otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al área.

b) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del área, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 4.4.7.

c) Que en el suelo urbano no consolidado esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución y se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a esta Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial para aquellas parcelas, que hayan adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y, de no ser necesarios, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

2.- Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

3.- Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 3.1.16.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

PLANO DE ORDENACION N°4
ZONIFICACION CIUDAD



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

PLANO DE ORDENACION N°5
SISTEMAS CIUDAD