



**AYUNTAMIENTO
DE
BARBASTRO**

INSTANCIA

Al amparo de lo dispuesto por el artículo 70 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958, se formula, por el que suscribe, la presente instancia en los términos consignados en la misma.

DATOS PERSONALES:

Nombre: <i>José M^s</i>	1.º Apellido: <i>Lacoma</i>	2.º Apellido: <i>Dor</i>
Domicilio: <i>C/ Camino de la Jarra</i>	Número: <i>20</i>	Piso: <i>6</i>
Localidad: <i>Barbastro</i>		Puerta: <i>D</i>
N.º D.N.I.: <i>17898405-N</i>		Teléfono: <i>310723</i>

SELLO MUNICIPAL:



HECHOS Y RAZONES:

Como representante legal de la Empresa Construcciones Lacoma, S.A.

(Continuar al dorso)

REGISTRO DE ENTRADA:



DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN:

Ampliación documental Plan Parcial del sector A.A.U. 18-B-2 del Suelo apto para urbanizar de las N. N. S.S. de Barbastro

SOLICITUD:

Fecha: <i>16-2-1996</i>	Firma del solicitante: <i>[Signature]</i>
----------------------------	--

Ilmo. Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Barbastro



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U. 18B2 DEL
SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS
N.N.S.S. DE BARBASTRO.**

**DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA PARA EL
TRAMITE DE APROBACION PROVISIONAL
JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE
PRESCRIPCIONES MUNICIPALES**

JESÚS-RAMÓN TEJADA VILLAVERDE
arquitecto y técnico urbanista (i.e.a.l.)

ENERO 1996

OBJETO DE LA PRESENTE DOCUMENTACION

La presente documentación tiene por objeto cumplir con las prescripciones impuestas en el acuerdo de Aprobación Inicial del Plan Parcial, con arreglo a la comunicación del Sr. Secretario General Accidental de fecha 14 de diciembre de 1995 con la que se traslada, así mismo, informe del Arquitecto Municipal de fecha 4 de agosto de 1995.

1.- ESCRITO DE SECRETARIA GENERAL

1.1.- Entendemos que la exigencia de la inclusión de la *cédula urbanística* de cada parcela no resulta pertinente por no tratarse de un documento previsto en la Sección Tercera del Capítulo Quinto del Título Primero (artículos 57 y siguientes) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

No obstante, se procede a cumplir con la prescripción, ampliando el Cuadro contenido en el Plano nº 6 que ya contenía parte de los datos que se exigen.

1.2.- El plano nº 6 contemplaba el *contenedor máximo* de la ocupación prevista en ordenanzas, con el fin de no concretar determinados aspectos (adelantamientos de la edificación en planta baja, etc.) que, dentro del cumplimiento de las ordenanzas, permitían un cierto juego al proyecto de construcción.

No obstante, vista la observación efectuada por el Ayuntamiento, se procede a concretar en mayor medida el tratamiento de los retranqueos frontales: En el Grado 2A se señala el retranqueo mínimo de 5,00 metros. En el grado 2B, tanto los condicionantes del uso comercial o artesanal previsto en planta baja, como los derivados de la alineación ya existente en la calle del Castillo aconsejan un alineación a vial, sin retranqueo frontal. Por ello, el artículo 6.2, apartado 6.2.3. , en su primer párrafo, deberá decir:

6.2.3.- RETRANQUEOS FRONTALES MINIMOS

En el subgrado 2A, los planos de fachada de la nueva edificación guardarán un retranqueo respecto de la alineación frontal de 5,00 metros como mínimo.

A las condiciones del artº 5.3.4 de las N.N.S.S. recogidas a continuación, para adelantamientos de la planta baja, se añadirá la de redacción de un Estudio de Detalle para una manzana completa.

Se aporta Plano n° 6' que sustituye al n° 6 y que concreta en mayor medida la concreta ocupación en cada parcela, con arreglo a lo aquí indicado.

1.3- Los pavimentos y acabados de los viales interiores, así como el tratamiento de la zona verde tendrán su concreta definición en el documento apropiado: el Proyecto de Urbanización.

No obstante, se adelanta como criterio que el pavimento del viario interior responderá a los requerimientos de su uso como viario con preferencia al peatón pero con acceso rodado restringido para los residentes y el servicio de la unidad residencial: hormigón cepillado o con acabado fratasado en color u otra terminación apropiada. También podrán utilizarse *slurrys* coloreados.

La zona verde será objeto de definición de las plantaciones e instalaciones, mobiliario urbano, etc. en el Proyecto de Urbanización.

1.4- En la Ordenanza 3.8, donde dice *plano n° 7* deberá decir *plano n° 6*.

1.5.- El artículo 4.2 de las ordenanzas del Plan Parcial queda redactado del siguiente modo:

4.2.- USOS COMPATIBLES: A los efectos de la compatibilidad y localización de los usos no característicos, se estará a lo previsto en el artículo 5.6.15 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico Municipal.

1.6.- El artº 4.3 de las ordenanzas del Plan Parcial queda redactado del siguiente modo:

4.3.- GARAJE-APARCAMIENTO.-

La dotación mínima, que viene a completar la establecida en el viario perimetral, será de una plaza por cada unidad de vivienda.

En el caso de que se construyeran edificios destinados a otros usos, dentro de los compatibles en la zona, la dotación mínima en los mismos será la indicada en el artº 5.6.14 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.

A los efectos del cómputo de edificabilidades de los espacios destinados a aparcamientos se estará a lo dispuesto en el artº 3.9. de las

ordenanzas del presente plan parcial.

1.7.- En el artº 5.1 se añadirá el siguiente párrafo:

En cualquier caso, el criterio compositivo se justificará arquitectónicamente en un proyecto unitario que afecte, como mínimo, a una agrupación completa de viviendas (manzana o submanzana).

1.8.- El mismo párrafo anterior se añadirá al final del artº 5.2 de las ordenanzas del Plan Parcial.

1.9.- El artº 6.1.5.4 queda redactado así:

ATICOS.- No se contemplan.

1.10.- Se adjuntan planos corregidos en los que se justifica el cumplimiento de las parcelas mínimas establecidas.

2.- INFORME TECNICO.-

2.1.- La propiedad acreditará la titularidad de los terrenos.

2.2. En el último párrafo del apdo. 3.1 de la Memoria, tras el último punto y seguido, deberá decir:

*Así, las nuevas superficies resultantes son las siguientes:
Superficie Bruta: 21.935 M2. Superficie Neta (deducido viario circundante): 16.715 M2. A los exclusivos efectos del cálculo del número de viviendas se seguirá tomando como referencia la superficie originaria: 2,0582 Has. X 20 Viv/HA. = 41 Viviendas.*

2.3.- El viario interior será de carácter preferentemente peatonal pero se permitirá el acceso rodado, con carácter restringido para residentes y servicio de la unidad residencial y, en su caso, el equipamiento. Ello evitará la proliferación de vados en las vías perimetrales que, entre otros problemas, imposibilitaría el uso de las bandas de aparcamiento al aire libre.

2.4.-

a) En el caso de que, en el momento de solicitar licencia de construcción, no se hayan concluido las obras de mejora del abastecimiento general, que en la actualidad se hallan en curso, será preciso prever en el proyecto e instalar en cada vivienda un depósito con capacidad para el consumo a prever en veinticuatro horas para la citada unidad residencial. Al mismo se conectará un grupo hidroneumático que garantice la debida presión de servicio. Su justificación se contendrá en el Proyecto.

b) Se justificarán los niveles lumínicos en el Proyecto de Urbanización, con arreglo a la normativa municipal y de la D.G.A. Para racionalizar el consumo se instalará, bien dos circuitos que permitan reducir a la mitad las luminarias en servicio a partir de una determinada hora, bien un control de doble potencia que posibilite mantener todas encendidas, pero a la mitad de potencia, en el horario apropiado.

c) Se justificará en el Proyecto de Urbanización, previéndose el vertido -al menos en parte- de la colindante AREA 94.

d) Se justificará en el Proyecto de Urbanización.

2.5.- Se justificará en el Proyecto de Urbanización.

2.6.- Los únicos posibles restos de propiedad municipal son los correspondientes al antiguo camino, prolongación de la calle del Castillo que quedan dentro del semieje del nuevo vial, así como algún otro caso similar.

Siendo que se tratan de bienes de dominio público y que la superficie de las cesiones a efectuar mediante la equidistribución de la Unidad de Ejecución, a costa de los propietarios y, gratuitamente y libre de cargas, a favor del Ayuntamiento es claramente superior, ello no genera aprovechamientos lucrativos municipales. Artº 154.2, último párrafo del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Todo ello se documentará en el Proyecto de Compensación. En cualquier caso, y por lo aquí indicado, no resulta relevante desde el punto de vista de la viabilidad del Plan Parcial.

2.8.- En el apartado 4 del Anexo 2 deberá añadirse el siguiente párrafo:

La propiedad propone urbanizar a su costa y en la total anchura la Prolongación de la calle del Castillo, incluso en la superficie de semivial que resulta exterior a la unidad de ejecución. Todo ello, unido al exceso relativo de costos de urbanización a cargo de la Unidad de Ejecución

justificado en el punto 7.4 de la Memoria, se entenderá como compensación del aprovechamiento que hubiera correspondido al Ayuntamiento. Este quedaría liberado, por su parte, del coste de urbanización que proporcionalmente le hubiera, así mismo, correspondido. De este modo, todos los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución además del ya indicado del resto de la prolongación de calle El Castillo, importante para garantizar el correcto acceso al centro escolar en funcionamiento, serían a costa de los particulares.

JUSTIFICACION DEL EXCESO DE COSTOS A CARGO DE LA UNIDAD DE EJECUCION

En el punto 7.4 de la Memoria del PIn Parcial, desaparece el segundo párrafo que queda sustituido por el siguiente: *La justificación del exceso de costos se contiene en el ANEXO 3 de esta Memoria.*

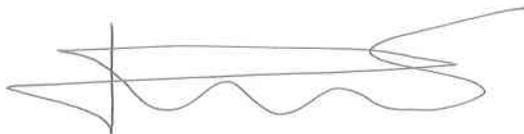
El anexo 3 se acompaña al final de esta documentación.

La propiedad muestra su total disposición a suscribir el acuerdo de compromisos, una vez se haya concretado el tipo de compensación con cargo a las cesiones de aprovechamiento.

2.9.- Ver punto anterior.

Huesca para Barbastro, enero de 1996

EL ARQUITECTO



Fdo.: Jesús TEJADA

LA PROPIEDAD

CONUSA
P.P.



Fdo.: José Mª LACOMA



**ANEXO 3.- JUSTIFICACION DEL EXCESO DE COSTOS A CARGO DE LA
UNIDAD DE EJECUCION (PUNTO 7.4 DE LA MEMORIA).**

1. INTRODUCCION

El artº 153 de la Ley del Suelo establece que en municipios en los que -como Barbastro- no resulta de aplicación el aprovechamiento tipo en suelo urbano, en las unidades de ejecución en las que la actuación *no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento... .. podrá autorizar una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.*

Por analogía con ello y, siendo que en un municipio como Barbastro, tampoco existe compensación entre sectores del Suelo Urbanizable, el Apdo. 7.4 de la Memoria del Plan Parcial prevé que tal compensación resultaría pertinente en el presente caso, de acuerdo con las previsiones del Estudio Económico Financiero del mismo Plan Parcial y que debía consistir en una *menor cesión de aprovechamientos.*

El Acuerdo Plenario de fecha 23/08/95 el Excmo. Ayuntamiento de Barbastro por el que se aprobaba inicialmente el Plan Parcial determinaba que este apartado de la Memoria *se tendrá por NO puesto* y que, con antelación a la aprobación provisional del Plan deberá presentarse por el promotor documentación justificativa de algunos aspectos contenidos en el informe de los Servicios Técnicos. Esto es lo que se procede a justificar a continuación:

2. ESTUDIO COMPARATIVO DE COSTOS

Se comparan a continuación varias promociones de la misma empresa, en desarrollo de distintas unidades de ejecución, REFERIDAS A UNIFAMILIARES EN HILERA:

● APR 85

SUPERFICIE DE ACTUACION	10.020 M2
COSTOS DE URBANIZACION	38.802.519 PTS.
Nº DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	28
Nº DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES	16
Nº EQUIVALENTE DE TOTAL VIVIENDAS UNIFAMILIARES	60
COSTO POR M2	3.872 PTS/M2
COSTO POR VIVIENDA UNIFAM. O EQUIVALENTE	646.708 PTS/VIV

● **APR 18 A "EL TERRERO"**

SUPERFICIE DE ACTUACION	7.800 M2
COSTOS DE URBANIZACION	24.748.000 PTS.
Nº DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	20
COSTO POR M2	3.173 PTS/M2
COSTO POR VIVIENDA UNIFAM. O EQUIVALENTE	1.237.400 PTS/VIV

● **APP 18 B-2 (PRESENTE PLAN PARCIAL)**

SUPERFICIE DE ACTUACION	21.935 M2
COSTOS DE URBANIZACION	82.006.780 PTS.
Nº DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	41
COSTO POR M2	3.738 PTS/M2
COSTO POR VIVIENDA UNIFAM. O EQUIVALENTE	2.000.165 PTS/VIV

DISTRIBUCION DEL COSTO DE LA URBANIZACION

● PARTICULARES (0,85% - 35 PARCELAS)	69.705.763 PTS
● AYUNTAMIENTO (0,15% - 6 PARCELAS)	12.301.017 PTS(*)

Como se observará, una repercusión de más de 2 millones de pesetas por vivienda supone, comparativamente, un incremento notable de costo.

Partiendo de un precio medio de venta de 18 millones de pesetas, cifra considerada como máxima en un mercado inmobiliario como el de Barbastro, la repercusión total del suelo no debería exceder de un 15% de dicho valor en venta.

(*) De existir compensación del aprovechamiento, este importe sería a costa de los particulares.

Siendo que la inversión total en adquisición del suelo por parte de la promotora del Plan Parcial se eleva a 52 millones, tenemos:

Al igual que el resto de los particulares implicados -si no se minorara la cesión al Ayuntamiento- sólo podría patrimonializar un 85%:

Participación en la Unidad de Ejecución: 97,91%

Repercusión de compra: $52.000.000 / 0.9791 \times 0.85 \times 41 = 1.523.960$ Pts/vivienda

Repercusión total urbanizado: $2.000.165 + 1.523.960 = 3.524.125$ Pts/vivnda
que representa casi un 20 % del precio máximo en venta mencionado.

