

DILIGENCIA- para hacer constar que la
presente documentación fue aprobada *definitivamente*
por el *Comité* del Ayuntamiento de
BARBASTRO en sesión de 26-1-2010

Barbastro, febrero 2010

El Secretario General.



MEMORIA

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE EJECUCIÓN "AVDA. ESTACIÓN" DEL PGOU DE BARBASTRO

PROMOTORES

TEYCODI, S.A. CIF A-50202332

PASEO DE LA INDEPENDENCIA, 8,8º E, 50004 ZARAGOZA
representada por DÑA. Mª LOURDES CAMPO TORNOS, NIF 17873386V

ESTRUCTURAS, HORMIGONES Y VIVIENDAS, S.A. "ESHORVISA". CIF A-22103188

AVENIDA DE LA MERCED, 23, 22300 BARBASTRO
representada por D. ANTONIO BUERA BROTO, NIF 73184504E

VISADO COAA 2006/11103

DOCUMENTACIÓN

MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
- 2.- UNIDAD DE EJECUCIÓN
- 3.- ESTUDIO DE DETALLE

PLANOS

- 1.- EMPLAZAMIENTO
- 2.- UNIDAD DE EJECUCIÓN
- 3.- EDIFICACIÓN NSM
- 4.- EDIFICACIÓN PGOU. TERRENOS DE CESIÓN
- 5.- ESQUEMA FACHADAS

1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

1.1.- ESTUDIO DE DETALLE

D. Antonio Buera Broto, en representación de ESHORVISA, presentó Consulta Urbanística en el Ayuntamiento de Barbastro, con fecha 17 de Mayo de 2006, tras las conversaciones mantenidas con el Concejel Delegado de Urbanismo y el Arquitecto Municipal; solicitando informe a la Propuesta de Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución formada por las parcelas de su propiedad y las contiguas de Teycodi, S.A.

Posteriormente, se han mantenido nuevas conversaciones, en las que se han analizado la Propuesta presentada y se han concretado los puntos necesarios para proceder a la redacción del Estudio de Detalle.

La Unidad de Ejecución " Avda. de la Estación", en adelante UE, forma parte del Área de Ordenación 9, que tiene la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, con la calificación de Zona 2 Ensanche similar al Casco Antiguo.

Las condiciones particulares del Área establecían, en las NSM, una alineación de fachada a 21,00 m de la valla de la Estación de RENFE, con el fin de mejorar esta importante vía de acceso a la Ciudad; dejando fuera de ordenación a la edificación existente.

Posteriormente, se aprobó la Modificación de las NSM en el APR-92 y su entorno, en la que se rectificaba la alineación anterior; adelantándola a la de la edificación existente; incluyendo en la ficha del Área la siguiente condición particular:

La edificación será en bloque abierto, libre en la parcela, con la condición –cuyo cumplimiento deberá ser justificado en el correspondiente proyecto- de que la edificabilidad no supere a la que hubiera resultado de la aplicación de las NSM, antes de la Modificación de las mismas en el APR-92 y su entorno.

El Estudio de Detalle se redactó con objeto de ordenar los volúmenes de la edificación en las parcelas que forman la UE, llevar a cabo la cesión de terrenos para viales y espacio libre, y detallar las obras de urbanización a realizar; de acuerdo a lo señalado en el arts. 60 y 61 de la Ley Urbanística de Aragón, en adelante LUA, y art. 127 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, en material de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, en adelante RLUA.

El Ayuntamiento ha contestado con la Notificación nº 256 de 23 de Mayo de 2007 que recoge el Decreto 864-A/2007 del Concejel Delegado de Urbanismo, del que se transcribe el punto Primero:

PRIMERO.- DENEGAR la aprobación inicial del Estudio de Detalle denominado "Unidad de Ejecución Avenida Estación del PGOU", redactado por el Arquitecto Salvador Rambla Bielsa, promovido por las mercantiles TEYCODI, S.A. y ESHORVISA, S.A., de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99.4 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, dado que la delimitación de unidades de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano consolidado requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado, mediante la modificación del Plan General y la consiguiente aplicación de las obligaciones establecidas en el artículo 18 de esta Ley, salvo en su letra "d", conforme a lo previsto en el párrafo 1 del artículo 102 de la Ley citada. Todo ello, al hallarse indisoluble vinculado el contenido de la ordenación con la asignación de derechos, el desarrollo integral de un ámbito como el referido y la ejecución urbanística consiguiente, mediante la configuración de la delimitación de unidad de ejecución.

En todo caso, la modificación de P.G.O.U. habrá de incluir los contenidos previstos en el artículo 33 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

El Ayuntamiento ha facilitado el documento INFORMACIÓN SOBRE LAS ACTUACIONES A SEGUIR EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS LINDANTES CON EL ENCAUZAMIENTO DEL RÍO VERO, de la Comisaría de Aguas del Ebro, de fecha 26 de febrero de 1974, en el que se comunica que, a efectos de otorgamiento de licencias municipales de obras en zonas adyacentes a los muros de encauzamiento del río Vero, han de tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

1ª- Tales obras necesitarán, obligatoriamente, autorización previa de esta Comisaría de Aguas.

2ª- Es necesario dejar una franja de dos metros de anchura, como mínimo, contados a partir del intradós de los muros de encauzamiento y a todo lo largo de los mismos.

3ª- Los terrenos exteriores a dichas franjas, es decir, situados a distancia superior de 2 metros del intradós de los muros de encauzamiento, pueden ser utilizados siempre y cuando se construyan muros en dicho límite capaces, por una parte, de contener los rellenos que se hagan al excavar la zona de la franja y, por otra, contener el relleno de la franja cuando se hagan vaciados en la zona exterior a las mencionadas franjas.

4ª- Si los terrenos afectados por las obras eran del dominio público antes de realizarse el encauzamiento, deberá tramitarse a través de esta Comisaría de Aguas, el expediente de desafectación a que se refieren los artículos correspondientes de la Ley de Patrimonio del Setado de fecha 15 de abril de 1964.

Las NSM y la posterior Homologación como Plan General de Ordenación Urbana fijan en el Área 9 un retranqueo de 5,00 m desde el trasdós del muro de encauzamiento, superior al indicado de 2,00 m, destinándolo a paseo peatonal, comunicado con la avenida de La Estación por el vial de nueva apertura.

1.2.- MODIFICACIÓN AISLADA Nº 43 DEL PGOU

El Ayuntamiento ha formulado la Modificación Aislada nº 43 del PGOU con objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el Decreto indicado, con las siguientes determinaciones:

- La Modificación Aislada nº 43 del PGOU se redacta de acuerdo al contenido del art.73.- Procedimiento de modificación, con objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el Decreto indicado, con los contenidos previstos en el art.33.- Suelo urbano no consolidado del RLUA.

El art. 99.- Unidades de Ejecución de la LUA señala en su párrafo 4 que la delimitación de unidades de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano no consolidado requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado, mediante la modificación del Plan General y la consiguiente aplicación de las obligaciones establecidas en el art.18, salvo en su letra d), conforme a lo previsto en el párrafo 1 del art.102.

La Modificación Aislada nº 43 define los terrenos de las parcelas de los propietarios, y de dominio y uso público junto al muro de encauzamiento del río Vero, como Suelo Urbano No Consolidado, para permitir la delimitación de la Unidad de Ejecución "Avda Estación", en adelante UE, y la posterior tramitación y aprobación de Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación.

El documento "Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a Plan General de Ordenación Urbana", aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2000, ha establecido la asignación de categorías de suelo respecto del urbano, al igual que del urbanizable y del no urbanizable, con el fin de adecuar a la Ley Urbanística de Aragón las referidas clases de suelo. En el caso del suelo urbano la fijación de las categorías se ha atendido a los tipos legales recogidos en el artículo 14 de la L.U.A. Respecto del Área 9, "AVENIDA ESTACIÓN", toda ella ha quedado categorizada como suelo urbano consolidado.

No obstante, el análisis pormenorizado de la ejecución del planeamiento ha traído consigo la necesidad de configurar o delimitar una unidad de ejecución como forma básica de intervención en la misma. Y ello, lógicamente, ha exigido adecuar las categorías, en el sentido de que la superficie comprendida en la unidad de ejecución pertenecerá a la de no consolidado y el resto a la de consolidado.

La delimitación de una unidad de ejecución se hace precisa como consecuencia de lo siguiente:

- a) Necesidad de obtener las superficies correspondientes por cesión obligatoria y gratuita y de completar su urbanización en relación con los espacios libres de dominio y uso público que se hallan pendientes de gestión y ejecución urbanística. En este punto debe hacerse constar que las parcelas edificables

- afectadas se encuentran ya urbanizadas como consecuencia de la obra de urbanización de la Avenida de la Estación, dado que todas ellas dan frente a dicho vial, y de esta forma constituyen, en este momento, parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente a la red de servicios. Pese a ello resulta necesaria la obtención de suelo y la urbanización de los viales peatonales que permitirán dicho tránsito por la zona del sistema general del paseo fluvial, así como los accesos al mismo.
- b) Establecer con respecto a la parte correspondiente de la parcela catastral 24778-07 su calificación como espacio libre de dominio y uso público, incrementando de este modo las dotaciones públicas en dicho ámbito.
 - c) Permitir la aplicación de la técnica reparcelatoria en el conjunto del ámbito delimitado que permita el cumplimiento de los objetivos precedentes, por tratarse de una técnica vinculada a la categoría de suelo urbano no consolidado ejecutable a través de la delimitación de unidades de ejecución.
 - d) Permitir la agrupación de la edificabilidad del ámbito en edificación en bloque abierto de forma tal que resulte posible liberar espacios públicos como el indicado en el apartado "b" precedente, garantizando así las luces y vistas del edificio preexistente en la parcela catastral 24778-08.

Por todo lo señalado, el objeto del cambio de categoría de suelo y la consiguiente delimitación de una unidad de ejecución, responde a la definición propia de una actuación de transformación urbanística de dotación, en los términos del artículo 14.1.b de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. A este respecto debe indicarse que no se produce en virtud de esta modificación incremento de edificabilidad, ni de densidad ni un cambio de uso, dado que tales parámetros permanecen sin alteración con respecto a la vigente, de acuerdo con lo señalado en la Disposición Transitoria segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

- Los propietarios tienen las obligaciones establecidas en el art.18 de la LUA, excepto la señalada en su letra d); siendo las siguientes:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

El contenido de la letra d) hace referencia a la cesión gratuita al Municipio del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, que no es de aplicación en base a lo señalado en art. 99.4, por lo que el aprovechamiento subjetivo que corresponde a los propietarios equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

- El aprovechamiento urbanístico de UE es el señalado por las anteriores NSM; siendo la superficie edificable total de 2.970,74 m²t. En todo caso, deberá cumplirse la condición de que la edificabilidad no supere a la que hubiere resultado de la aplicación de las NSM antes de la Modificación de las mismas en el APR-92 y su entorno que consta en la ficha de condiciones particulares del Área del PGOU.

2.- UNIDAD DE EJECUCIÓN

La UE está formada por las siguientes parcelas catastrales, todas ellas con fachada a la avenida de La Estación, y terrenos de dominio y uso público pertenecientes al antiguo cauce del río Vero hasta el muro de encauzamiento:

TEYCODI, S.A.

- | | | |
|---------------|-------|-----------|
| • RC-24778-09 | nº 19 | 385,35 m2 |
| • RC-24778-07 | nº 23 | 217,00 m2 |

"ESHORVISA"

- | | | |
|---------------|-------|-----------|
| • RC-24778-12 | nº 13 | 158,91 m2 |
| • RC-24778-11 | nº 15 | 228,74 m2 |
| • RC-24778-10 | nº 17 | 159,37 m2 |

TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO 424,25 m2

SUPERFICIE TOTAL UE 1.573,62 m2

Las parcelas tienen la fachada a la avda. de La Estación y fondo máximo respecto a ella, que se detallan :

	Fachada	Fondo máximo
TEYCODI, S.A.		
• RC-24778-09	16,75 m	23,75 m
• RC-24778-07	14,45 m	15,30 m
"ESHORVISA"		
• RC-24778-12	9,55 m	29,25 m
• RC-24778-11	13,10 m	18,30 m
• RC-24778-10	8,55 m	21,60 m

La UE es discontinua, dado que en la RC-24778-08 del nº 21 hay construido un edificio de PS+PB+3P, que se halla fuera del ámbito de la UE. La planta sótano de este edificio es propiedad de TEYCODI, S.A. y no tiene uso alguno, dado que carece de acceso rodado y peatonal; estando prevista su incorporación a la de la nueva edificación.

Las parcelas disponen de los servicios urbanísticos en su frente de fachada a la avenida de La Estación, que recientemente ha sido reurbanizada hasta las nuevas alineaciones. Este vial presenta una rasante que va descendiendo con una suave pendiente del 0,37% conforme se aleja del casco urbano.

El paseo peatonal del Río Vero, señalado en el PGOU, es una franja de 5,00 m de ancho paralela al muro de encauzamiento, y carece de urbanización alguna.

Las parcelas de los nº 15-17 están ocupadas por sendos edificios sobre los que se ha incoado Expediente de Ruina, y en la actualidad están libres de inquilinos; y la parcela del nº 19 está edificada con una planta semisótano, sin uso, afectada por la alineación del paseo peatonal del Río Vero; estando prevista la demolición de todas ellas.

TEYCODI, S.A tiene las parcelas de su propiedad incluidas en la Escritura de Constitución de la Compañía Mercantil "Teycodi, Sociedad Anónima", realizada ante el Notario de Zaragoza D. Javier Dean Rubio.

"ESHORVISA" ha adquirido las parcelas de su propiedad en Escritura de Compraventa realizada ante el Notario D. Jaime Cuesta López, con fecha 4 de Agosto de 2005 y nº de protocolo 683.

3.- ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se formula con los siguientes objetivos:

- Ordenación de los volúmenes señalados en el PGOU, sin dar lugar a aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas permitidas.
- Cesión de terrenos para el vial de nueva apertura y ampliación del paseo peatonal del Río Vero.
- Cesión de terrenos para espacio libre.
- Urbanización de los terrenos de cesión.

3.1.- EDIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

La ordenación señalada en las NSM venía determinada por:

- Alineación de la fachada a la avenida de La Estación a 21,00 m de la valla de La Estación de RENFE.
- Alineación de la fachada al paseo peatonal del Río Vero a 5,00 m del muro de encauzamiento.
- Apertura de un vial de 8,00 m de ancho, que conecta los dos viales anteriores siguiendo el lindero con la parcela del nº 11.
- Edificación de PB+4P+AT con fondo máximo de 14,00 m.

La superficie edificable total, resultaba:

-Planta baja	541,18 m2t
-Planta alzadas:	2.164,72 m2t
-Planta ático:	264,84 m2t

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	2.970,74 m2t
------------------------------------	---------------------

La superficie edificable total correspondiente al ámbito de actuación según las NSM, era de 2.970,74 m2t, sin incluir los salientes y vuelos permitidos.

La edificación se disponía a línea de fachada de la avenida de La Estación, con el fondo máximo de 14,00 m, que se alcanzaba únicamente en la parcela PC-24778-11 y parte de la PC-24778-10; siendo inferior en el resto.

3.2.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA 92 "RENFE"

El Plan Especial de Reforma Interior del Área 92 "Renfe" ha modificado en parte la ordenación de las NSM referente al Área 9, con las siguientes condiciones:

- Alineación de la fachada a la avenida de La Estación respetando la de la edificación existente
- Alineación de la fachada al paseo peatonal del Río Vero a 5,00 m del muro de encauzamiento.
- Apertura de un vial de 8,00 m de ancho, que conecta los dos viales anteriores siguiendo el lindero con la parcela del nº 11.
- Edificación de PB+4P+AT respetando la superficie edificable máxima asignada en las NSM.
- Tipología de edificación en bloque abierto.

Esta modificación ha hecho que el edificio del nº 21 no quede fuera de ordenación.

3.3.- ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle sitúa el volumen de la edificación entre el edificio existente del nº 21 y el vial de nueva apertura que conecta la avenida de La Estación y paseo peatonal del Río Vero; y deja como espacio libre la parcela del nº 23 a la que tiene fachada dicho edificio; conformando con ello un bloque abierto lineal.

El volumen resultante de aplicar la superficie máxima edificable señalada en las NSM, de 2.970,74 m², es un edificio de 14,00 m de fondo, en planta baja y alzadas, y la planta ático retranqueada 2,50 m de las alineaciones de las tres fachadas, con las siguientes superficies:

• Planta baja:	1P x 530,09 m ² =	530,09 m ²
• Plantas alzadas	4P x 530,09 m ² =	2.120,36 m ²
• Planta ático	1P x 317,73 m ² =	317,73 m ²

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	2.968,18 m²
------------------------------------	-------------------------------

La superficie edificable total resultante en el Estudio de Detalle es inferior a la máxima señalada en las NSM.

El edificio cumple las condiciones de edificación de la Zona 2 Ensanche similar al Casco Antiguo; pudiendo tener la consideración de bloque abierto adosado al edificio existente, avenida de La Estación nº 21, con la finalidad de ocultar la mayor parte de la fachada ciega de éste.

Los vuelos se han previsto a lo largo de toda la longitud de las fachadas a la avenida de La Estación y paseo peatonal del Río Vero; prescindiendo de ellos en la del vial de nueva apertura.

El fondo edificado de 14,00 m más el saliente de 1,00 m, no oculta toda la medianera del edificio existente, que deberá tener un tratamiento de acabado, acorde con las fachadas del mismo.

3.4.- TERRENOS DE CESIÓN

Los terrenos de cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas, por parte de los Promotores al Ayuntamiento, son:

- | | |
|---|-----------|
| • Vial de nueva apertura de 8,00 m de ancho | 173,77 m2 |
| • Ampliación paseo peatonal del Río Vero | 92,17 m2 |
| • Espacio libre público PC 24778-07 | 186,25 m2 |

SUPERFICIE TOTAL CESIONES

452,19 m2

Los terrenos de cesión del paseo peatonal del Río Vero, de 92,17 m2, amplían los de dominio y uso público procedentes del antiguo cauce hasta el muro de encauzamiento, de 424,25 m2, de modo que la superficie total resulta de 516,42 m2.

Los terrenos de cesión para viales están señalados en el PGOU, pero la del espacio libre es voluntaria.

Los Promotores ejecutarán a su cargo las obras de urbanización del vial de nueva apertura, paseo peatonal del Río Vero y espacio libre, en los términos que se determinen en el Proyecto de Urbanización.

3.5.- TRAMITACIÓN

La tramitación del Estudio de Detalle se llevará a cabo de acuerdo a lo señalado en el art. 61 de la LUA y art. 130 de la RLUA; siendo aprobado inicialmente por el Alcalde; sometiéndose posteriormente a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo; correspondiendo la aprobación definitiva al Ayuntamiento pleno.

Barbastro, noviembre 2007.-

EL ARQUITECTO,

